



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ**  
**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V DANÉ LOKALITĚ A MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI**

ANALYZES REAL ESTATE MARKET IN THE AREA AND FINANCING POSSIBILITIES OF

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**VOJTĚCH VODRÁŽKA**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.**

BRNO 2014



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	B3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607R038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Vojtěch Vodrážka
<b>Název</b>	Analýza realitního trhu v dané lokalitě a možnosti financování vybrané nemovitosti
<b>Vedoucí bakalářské práce</b>	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
<b>Datum zadání bakalářské práce</b>	30. 11. 2013
<b>Datum odevzdání bakalářské práce</b>	30. 5. 2014

V Brně dne 30. 11. 2013

.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **Podklady a literatura**

BRADÁČ, A.; FIALA, J.; Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 2006

BRADÁČ, A. Oceňování nemovitostí, CERM, 2004

Zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb.

IVANIČKA, K. a kol.; Trh nehnuteľností a developerský proces, Bratislava: STU Bratislava, 2007, 199 s., ISBN 978-80-227-2661-0

ORT, P.; Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map. Praha: Dashöfer, c2008-. ISSN 1803-5159. Aktualizováno čtvrtletně.

## **Zásady pro vypracování**

1. Identifikace určitých druhů nemovitostí
2. Charakteristika zjištění cen (tržní ceny)
3. Charakteristika realitního trhu
4. Možnosti financování nemovitostí
5. Provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí v rámci realitního trhu v dané lokalitě a zmapování tržních cen u vybraných nemovitostí
6. Stanovení finančních zdrojů u vybrané nemovitosti

Cílem práce je zanalyzovat realitní trh v dané lokalitě dle určitých druhů nemovitostí a u daných zjistit tržní ceny. Dále zanalyzovat možné finanční zdroje použité k nabytí nemovitosti.

Výstupem bakalářské práce bude grafické znázornění tržních cen v určitých městských částech ve vybraném městě a stanovení finančního zdroje při nabytí určité nemovitosti.

## **Předepsané přílohy**

.....

Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Vedoucí bakalářské práce

## **Abstrakt**

Bakalářská práce analyzuje realitní trh nemovitostí v dané lokalitě a způsoby financování u vybrané nemovitosti při zjištění tržních cen. V první, teoretické části se zabývá vymezením základních pojmů na trhu s nemovitostmi a identifikací určitých druhů nemovitostí. Dále charakterizuje tvorbu tržních cen a realitní trh, zkoumá možnosti financování nemovitostí. Ve druhé, praktické části je provedena konkrétní analýza realitního trhu v Hradci Králové, rozděleného na jednotlivé tržní segmenty ve všech městských částech, na modelovém příkladu stanovuje získání finančních zdrojů u vybrané nemovitosti.

## **Klíčová slova**

nemovitost, tržní cena, analýza, pozemek, byt, rodinný dům, financování

## **Abstract**

This bachelor thesis analyses real estate market in certain locality and ways of funding of particular property at determined market prices. In first theoretical part it explains basic terms of real estate market and identifies particular kinds of estate. Furthermore it describes formation of market prices and real estate market, researches possibilities of real estate funding. In second practical part there is done analysis of real estate market of Hradec Králové in particular, while it is divided to individual market segments for its every district; on model example there is described acquiring of funds for particular piece of real estate.

## **Keywords**

real estate, market price, analysis, ground, apartment, family house, funding

### **Bibliografická citace VŠKP**

Vojtěch Vodrážka *Analýza realitního trhu v dané lokalitě a možnosti financování vybrané nemovitosti*. Brno, 2014. 74 s., 45 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 18.6.2014

.....  
podpis autora  
Vojtěch Vodrážka

## **Poděkování**

Rád bych touto formou poděkoval paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D. za odbornou pomoc při zpracování této bakalářské práce, cenné rady a věnovaný čas. V neposlední řadě bych také rád vyjádřil poděkování mé rodině za vytrvalou podporu.

# OBSAH

<b>ÚVOD .....</b>	<b>10</b>
<b>1 IDENTIFIKACE URČITÝCH DRUHŮ NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>11</b>
1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ .....	11
1.2 ZÁKLADNÍ POJMY Z HLEDISKA VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR .....	14
<b>2 CHARAKTERISTIKA ZJIŠTĚNÍ CEN (TRŽNÍ CENY) .....</b>	<b>17</b>
2.1 OBECNĚ, CENA A HODNOTA .....	17
2.2 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU (TRŽNÍ) CENU NEMOVITOSTÍ.....	21
2.3 METODY A FAKTORY UŽÍVANÉ KE ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ CENY .....	22
<b>3 CHARAKTERISTIKA REALITNÍHO TRHU .....</b>	<b>25</b>
3.1 NABÍDKA NEMOVITOSTÍ .....	25
3.2 POPTÁVKA NEMOVITOSTÍ .....	26
3.3 SEGMENTACE TRHU NEMOVITOSTÍ.....	27
3.3.1 TRH S POZEMKY .....	28
3.3.2 TRH SE STAVBAMI.....	30
3.3.3 TRH S NÁJMY .....	37
3.4 ČINNOSTI REALITNÍHO TRHU .....	38
<b>4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>40</b>
4.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....	40
4.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ A ÚVĚRY ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	42
<b>5 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V HRADCI KRÁLOVÉ .....</b>	<b>46</b>
5.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ .....	46
5.2 CHARAKTERISTIKA MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ.....	47
5.3 ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ NEMOVITOSTÍ V RÁMCI REALITNÍHO TRHU V HRADCI KRÁLOVÉ A ZMAPOVÁNÍ TRŽNÍCH CEN	50
5.3.1 NEDÁVNÁ HISTORIE REALITNÍHO TRHU .....	50
5.3.2 ANALÝZA CEN U JEDNOTLIVÝCH TRŽNÍCH SEGMENTŮ .....	51
<b>6 STANOVENÍ FINANČNÍCH ZDROJŮ U VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....</b>	<b>64</b>
6.1 MODELOVÁ SITUACE KLIENTA .....	64
6.2 ANALÝZA VYBRANÉ NEMOVITOSTI .....	64



6.3 FINANCOVÁNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....	66
<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>69</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ A LITERATURY .....</b>	<b>69</b>
<b>SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A ILUSTRACÍ.....</b>	<b>72</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....</b>	<b>73</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>74</b>

## ÚVOD

Pořízení vlastní nemovitosti bývá v důsledku rostoucí životní úrovně stále častější. Nejvíce si lidé pořizují nemovitosti pro získání vlastního bydlení, které pro ně zajišťuje řadu základních lidských potřeb, ať už jde o přístřeší, soukromí nebo jen pocit bezpečí. Bydlení je rovněž jistým způsobem podmínkou pro plnohodnotné zapojení člověka do společnosti, mnohdy bývá vůbec jednou z jeho největších investic v životě. Způsoby nabytí těchto nemovitých věcí jsou různé a samotná nabídka na trhu s nemovitostmi skýtá řadu možností. V každém ohledu jde ovšem o poměrně rozsáhlou problematiku se kterou se setká, dříve či později, každý z nás. I to bylo jedním z hlavních důvodů, proč jsem se rozhodl pro vypracování daného tématu v rámci své bakalářské práce.

Analýza realitního trhu v dané lokalitě a možnosti financování vybrané nemovitosti budou zpracovány s ohledem na trh nemovitostí určených k bydlení. Realitním trhem, který poslouží ke konkrétní analýze bude východočeské krajské město Hradec Králové. V úvodu do teoretické části se zaměřím na identifikaci určitých druhů nemovitostí a na vymezení základních pojmů na trhu s nemovitostmi, se kterými by se mohl člověk setkat. Dále bude charakterizováno zjištění tržních cen a zmíněny způsoby oceňování nemovitostí. Bude provedena obecná charakteristika realitního trhu na území České republiky, ve které bude shrnuta nabídka a poptávka po nemovitostech na území našeho státu a konkrétní segmentace trhu. Posledním tématem teoretické části bude vymezení jednotlivých druhů - možností financování nemovitostí, které následně poslouží při zpracování praktické části.

V úvodu do praktické části bude provedena obecná charakteristika města Hradce Králové s bližším popisem jeho městských částí, čímž se postupně dostanu ke konkrétní analýze jednotlivých tržních segmentů na tomto realitním trhu, kterými budou trh se stavebními pozemky, trh s byty a trh s rodinnými domy. Zmíněné segmenty budou analyzovány prostřednictvím zpracovaných databází a zároveň grafickým znázorněním tržních cen ve všech městských částech. Nedílnou součástí při pořizování vlastního bydlení je kromě správného výběru nemovitosti také určení, jakým způsobem bude financována. Na tuto problematiku se zaměřím v závěru práce, kdy stanovím na modelovém příkladu klienta finanční zdroje u vybrané nemovitosti.

# 1 IDENTIFIKACE URČITÝCH DRUHŮ NEMOVITOSTÍ

## 1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Základní třídění je primárně určeno na *věci movité* a *věci nemovité* (dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). V ustanovení § 498 občanského zákoníku se podává vymezení **nemovitostí** jako pozemků, podzemních staveb se samostatným účelovým určením věcí, nemovitou věcí je i taková věc, o které jiný právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, nemovitostí jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. <sup>[1]</sup>

**Katastr nemovitostí** - je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické. <sup>[2]</sup>

**Pozemek** - rozumí se jím individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na pokrytí daným substrátem (zemědělská půda, vodní toky, zastavěná plocha aj.). V ustanovení § 2 zákona č. 256/2013 Sb. je pozemek charakterizován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. <sup>[2]</sup>

Dle zákona č. 151/1997 Sb., § 9 pro účely oceňování se pozemky dělí na:

- a, stavební pozemky** - evidované v katastru nemovitostí jako *nezastavěné pozemky*, v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění
  - evidované v katastru nemovitostí jako *zastavěné pozemky*, v konkrétních druzích pozemků, tvořících jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem
  - plochy pozemků *skutečně zastavěné* stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí
- b, zemědělské pozemky** - evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad, zahrada, louka a pastvina
- c, lesní pozemky** - lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky evidované v katastru nemovitostí
- d, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy**
- e, jiné pozemky** - hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina <sup>[3]</sup>

**Stavební pozemek** - definuje nový stavební zákon 183/2006 Sb., § 2, jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. <sup>[4]</sup>

**Parcela** - je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (§ 2 zákona č. 256/2013 Sb.). Přitom *stavební parcelou* je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a *pozemkovou parcelou* je pozemek, který není stavební parcelou. Celistvý pozemek se může skládat i z několika parcel; výjimečně může nastat i situace obrácená (např. u zemědělské půdy). <sup>[2]</sup>

**Stavba** - jako pojem, z hlediska občanskoprávního a stavebně právního není přesně vymezen. Obecně lze ovšem říci, že se jedná o výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména také podle jeho využití

v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i kdyby tvořily určitý funkční celek. Podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení stavby (věci) hlavní, ať už se jedná o rodinný domek, rekreační chatu nebo například garáž, jiný postavení stavby (věci) vedlejší, jako například kůlna, studna aj. Stavbou se rozumí i nepovolená stavba, případně nezkolaudovaná. <sup>[4]</sup>

Dle zákona č. 151/1997 Sb., § 3 pro účely oceňování se stavby dělí na:

**a, stavby pozemní**, kterými jsou - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory - venkovní úpravy

**b, stavby inženýrské a speciální pozemní**, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru

**c, vodní nádrže a rybníky**

**d, jiné stavby**

Podle účelu užívání dělíme stavby na:

- bytové domy
- rodinné domy
- budovy škol a vzdělání
- budovy administrativní a správní
- budovy sociální péče
- zařízení pro kulturu, sport a rekreaci
- stavby pro výrobu a služby
- dopravní stavby, zpevněné plochy, garáže
- trubní vedení, ČOV, vodní nádrže <sup>[3]</sup>

## 1.2 ZÁKLADNÍ POJMY Z HLEDISKA VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Definované zákonem č. 89/2012 Sb. se rozumí:

**Budova** - jedná se o trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Jedná se o jednotlivý stavební objekt. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

**Byt** - je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určené k bydlení. Rozhodnutí stavebního úřadu je nezbytným požadavkem, jinak o bytu nelze uvažovat. Bližší stavebně technická charakteristika bytu vychází z původního ustanovení § 42 odst. 3 vyhl. č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, nahrazeného novým občanským zákoníkem 89/2012 Sb., podle kterého je bytem soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým, funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.

**Nebytový prostor** - je místnost nebo soubor místností (vyjma příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru a ani společné části domu), které jsou v souvislosti s rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Mezi nebytové prostory patří nejrůznější haly, kanceláře, učebny, ordinace, ateliéry, kulturní sály, místnosti pro pořádání kulturních výstav, restaurační místnosti, provozovny služeb, dílny, garáže, sklady atd. Nebytovými prostory nejsou společné prostory domu, resp. prostory určené pro společné užívání (např. schody, půdní a sklepní prostory, kolárny, sušárny), ani příslušenství bytu, jímž jsou vedlejší místnosti a prostory určené k užívání

společně s bytem (např. sklep může mít povahu společného prostoru domu, ale zároveň i místnosti určené k užívání s bytem).

**Společné části domu** - jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, střecha, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, kanalizace, výtahy, hromosvody, společné antény (i v případě umístění mimo objekt), dále příslušenství domu (drobné stavby,...) a společná zařízení (např. společné vybavení prádelny). Za společné části domu se mohou považovat také věci, které vůbec nejsou jeho součástí, zejména určené vlastníkem domu s hlavní věcí (domem) k trvalému užívání. Tímto způsobem lze klasifikovat stavby různého druhu (např. kolárny, altány, oplocení) a zařízení (studny, vodovodní vedení, bazény) jako společnou část domu. Primární charakteristika těchto částí je dána jejich účelem, tj. slouží ke společnému užívání.

**Podlahová plocha bytu** - dle nového předpisu č. 366/2013 Sb., účinnosti od 1.1.2014, podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařízení ve vnitřní ploše bytu.<sup>[5]</sup>

**Podlahová plocha nebytového prostoru** - je podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem - do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru (zpravidla prodejen, jiných provozoven, v nichž je situován mezi podlahou a stropem ochoz).<sup>[1]</sup>

**Rodinný domek** - tato definice byla používána do 31.10.1994, ve znění, že rodinný domek je obytný dům, u něhož alespoň dvě třetiny podlahové plochy všech místností připadají na byty, může mít nejvýše pět obytných místností (nepočítajíc kuchyň), popř.

větší počet obytných místností může mít, jestliže úhrn jejich podlahové plochy nepřesahuje 120 m<sup>2</sup>. Od 1.11.1994 je používán pojem rodinný dům.

**Rodinný dům** - dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2, je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. <sup>[6]</sup>

**Obytný dům** - je pojem, který platil na území České republiky do 31.10.1994. Z historického hlediska vyplýval z ustanovení o hospodaření s byty. Obytným domem byl takový dům, ve kterém součet podlahové plochy bytů (podl. plocha všech místností bytů, kromě společného příslušenství a ploch půdy a sklepů, i když je třeba využíval jen jeden uživatel) činil alespoň dvě třetiny ze součtu podlahové plochy bytů a podlahové plochy provozních místností.

**Bytový dům** - vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. Je definován jako dům, kde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. <sup>[6]</sup>



## 2 CHARAKTERISTIKA ZJIŠTĚNÍ CEN (TRŽNÍ CENY)

### 2.1 OBECNĚ, CENA A HODNOTA

Cena se v současné době v ČR stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

Tab. 2.1: Systém cen v České republice podle cenového práva - [zdroj: <sup>[11]</sup> ]		
<b>A: Ceny smluvní</b> <b>- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách</b>	<b>- volné</b>	
	<b>- regulované</b> (seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	- úředně (§ 5)
		- věcně (§ 6)
		- časově (§ 8)
		- cen. moratoriem (§ 9)
<b>B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu</b> <b>- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku</b> <b>- prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.</b> ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.	<b>- ceny majetku</b>	- nemovitosti
		- věci movité
		- majetek finanční
		- majetek ostatní
	<b>- ceny služeb</b>	

**Oceňování** je druhem činnosti, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv a podobně přiřazován peněžní ekvivalent. Je třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi dochází k častému zaměnění těchto dvou termínů.

**Cena** je používaným pojmem pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka zůstává historickým faktem, je nebo není zveřejněna. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Druhy cen:

- **cena zjištěná** (administrativní, úřední) vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. Zákonem jsou definovány případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou, dále způsoby oceňování věcí, práv i jiných majetkových hodnot

a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy - jakými jsou, např.: o penzijním připojištění, o soudních poplatcích, o dani dědické, dani darovací, dani z převodu nemovitostí, dani z přidané hodnoty, o správních poplatcích aj.

- **cena pořizovací** (tzv. „cena historická“) je cenou, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, se jedná o cenu v době postavení), bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci, v zákoně o účetnictví je definována jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.
- **cena reprodukční** (též „reprodukční pořizovací cena“) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu jejího opotřebení. Zjišťuje se u staveb podrobným položkovým rozpočtem, za pomoci agregovaných položek nebo prostřednictvím technickohospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod., což je nejčastější možností při zjišťování tohoto typu ceny.
- **cena obecná** (obvyklá, tržní) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Zjišťuje se porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase v případě, že jsou k tomu dostupné informace. Nejsou-li tyto informace od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba využít náhradní metodiky. Je definována zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jako cena obvyklá, ve druhé a dalších větách § 2 odst. 1:

*„... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího,*

*důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*“<sup>[11]</sup>

Obecně je používán i legislativou nedefinovaný termín cena tržní, případně cena obchodovatelná. Lze říci, že obsahem jsou všechny termíny, kterými jsou cena obvyklá, obecná, tržní a obchodovatelná totožné.

**Vlastní cena („tržní“)** se tvoří při konkrétním prodeji/koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat, je ekonomicky konkrétní. Není možné dojít k přesnému stanovení této ceny. Jedná se o konkrétní, přesný údaj o tom, že v určitý okamžik proběhl konkrétní prodej určité nemovitosti. Je-li tržní hodnota správně indikována odhadcem majetku, realitním makléřem nebo znalcem, neměla by se výrazněji lišit od tržní ceny.

**Druhy metod:** na základě zákona 151/1997 Sb., § 2 způsoby oceňování majetku a služeb, vedoucí ke zjištění obecných cen:

- **nákladová metoda** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
- **výnosová metoda** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a zároveň z jeho úrokové míry
- **porovnávací metoda** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, může rovněž vycházet odvozením z ceny jiné funkčně související věci
- **oceňování podle jmenovité hodnoty** - vychází z částky, která je jinak zřejmá nebo na kterou předmět ocenění zní

- **oceňování podle účetní hodnoty** - vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví
- **oceňování podle kurzové hodnoty** - vychází z ceny předmětu zaznamenané ve stanoveném období na trhu
- **oceňování sjednanou cenou** - je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, eventuálně cena odvozená ze sjednaných cen

**Hodnota** je ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad, není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Dle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Při oceňování je nutné vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

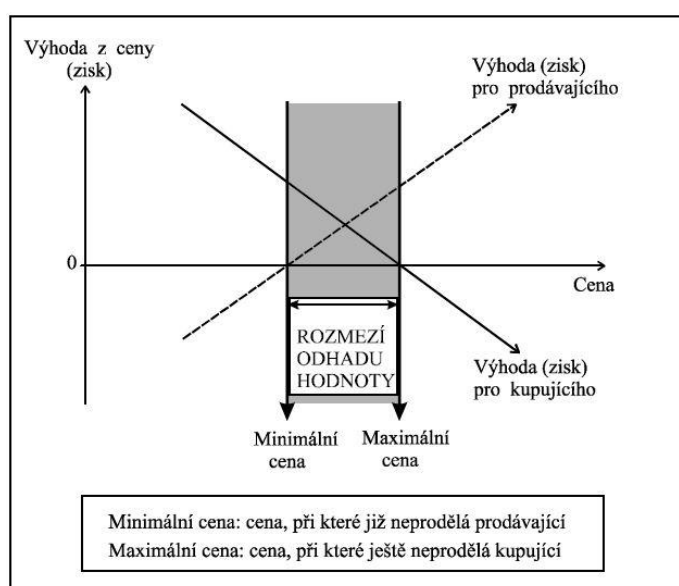
#### **Druhy hodnot:**

- **věcná hodnota** (též „substanční hodnota, „časová cena“ věci) je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.<sup>[1]</sup>
- **výnosová hodnota** („kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“) je součtem diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů nemovitosti. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

[11]

## 2.2 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU (TRŽNÍ) CENU NEMOVITOSTÍ

Každé hospodářství má svůj cyklus s obdobími recese a konjunktury, v tomto smyslu je třeba mít na paměti rozdíl mezi cenou a hodnotou. Patrné je to zejména na příkladu nemovitostí, jakožto věcmi dlouhodobějšího charakteru - dosahovaná cena za ně může být v jistých časových obdobích i velmi odlišná od jejich hodnoty. Vztah mezi cenou a hodnotou na volném trhu je znázorněn na následujícím obrázku 1.



Obr. 2.1: Odhad hodnoty a ceny <sup>[11]</sup>

Ve volném tržním prostředí je základním vlivem, působícím na cenu majetku působení zákona nabídky a poptávky. Věc by měla mít cenu jen tehdy, když na ní existuje poptávka, tzn. pokud se na určitou věc nenajde kupující, pak nemá cenu (hodnotu), i když existuje a na její vytvoření byly vynaloženy určité prostředky. Zvyšování ceny má zcela opačný význam pro prodávajícího, pro kterého čím vyšší je cena, tím vyšší výhoda, na rozdíl od kupujícího, kde je vyšší cena pro něj o to menší výhodou. Existuje zde pojem:

- **minimální cena**, která je takovou cenou, kdy se prodávajícímu začne vyplácet věc prodat, při ceně nižší by prodělal
- **maximální cena**, je opakem ceny minimální a udává hranici, při které by začal prodávající kupující - vyšší cena se mu již v budoucnu užitek z věci (nemovitosti) nezaplatí

V neposlední řadě je třeba uvážit také vliv množství věcí určitého druhu na trhu. Je-li nabízeno nekonečně velké množství, jeho cena bude nulová (př. vzduch), je-li zboží naopak málo, jeho cena významně poroste (starožitnosti).

Nemovitosti jsou pevně vázány na určité místo, což je jejich hlavním specifikem oproti jiným věcem. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud jde o obvyklou cenu. Není obtížné stanovit náklady na pořízení stavby (její reprodukční, resp. pořizovací cenu), problémem je však stanovení obvyklé ceny pozemku, zejména když se v daném místě prodeje podobných pozemků nerealizovaly a není v tomto důsledku s čím srovnávat. Pro rozhodování o koupi stavby je v tržním hospodářství důležitým ukazatelem její eventuelní výnosnost. Je zřejmé, jako u každého zboží, že při převažující nabídce podobných nemovitostí nad poptávkou budou jejich ceny klesat a naopak.

## 2.3 METODY A FAKTORY UŽÍVANÉ KE ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ CENY

### Metody sloužící ke zjištění tržní ceny:

- **zjištění věcné hodnoty**, obvykle se pro zjištění výchozí ceny staveb využívá výpočet reprodukční hodnoty pomocí THU - jednotkovými cenami za  $1\text{m}^3$  obestavěného prostoru,  $1\text{m}^2$  u zastavěné plochy, u liniových staveb za 1 m nebo  $1\text{m}^2$  pohledové plochy, popřípadě za 1 ks v případě výjimek. Od takto zjištěné hodnoty odečítáme přiměřené opotřebení. U staveb natolik poškozených, že je není možno užívat, je nutno odečíst náklady na uvedení do použitelného stavu, který by odpovídal průměrně opotřeбенé, udržované stavbě obdobného stáří a provedení.
- **zjištění výnosové hodnoty** je dáno velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit částky, jež by byly schopny přinášet rovné výnosy, které by přinášela nemovitost. Jedná se o čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Výpočet se provádí součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu - zpětně. V důsledku skutečnosti, že tyto výnosy budou skutečně v budoucnosti, jsou odúročeny

(diskontovány) na současnou hodnotu - částku, kterou je třeba uložit v současné chvíli, aby bylo možno v budoucnu předpokládaný výnos vyplatit. „*Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.*“ <sup>[11]</sup>

- **porovnávací (komparativní) metoda** vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, zároveň jím může být i ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související. Ocenění provádíme na základě řady hledisek:
  - druhu a účelu věci
  - koncepce a technických parametrů
  - materiálu
  - podmínek výroby (kusová, sériová aj.)
  - kvality provedení
  - technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady)
  - opravitelnosti
  - dostupnosti náhradních dílů
  - u nemovitostí jejich velikostí, využitelností, projevů okolí a umístěním

Nutností je zmínit, že cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze, zejména u nemovitostí obchodního charakteru, o málo méně u nemovitostí obytných, naopak cena nemovitosti v závislosti na poloze není tolik markantní o u nemovitostí výrobních, u kterých je ovšem důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu nemovitosti je třeba neopomínat, i na jedné ulici s typovými, řadovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny výrazně odlišné.

- **metoda střední hodnoty**, její podstatou je zjištění hodnoty nemovitosti jako prostý aritmetický průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové. Nepatří mezi doporučované metody při stanovení tržní hodnoty nemovitostí z důvodu značné kolísavosti tržního prostředí, ve kterém není zcela vždy stabilizovaná, optimální situace a získané údaje se kterými při této metodě pracujeme mohou být do jisté míry zkreslené a z celkového hlediska nepřesné.

- **Naegeliho metoda váženého průměru**, pojmenovaná po švýcarském architektu Naegelim, se používá v případech, kdy je potřebné některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než hodnotě druhé. Za věcnou a výnosovou hodnotu dosazujeme vždy hodnotu stavby s pozemkem (v případě, že jsme výpočet nerozdělili stanovením nájemného z pozemku vlastníka stavby, vykazujícím jej na straně nákladů).
- **Bradáčova úprava metody váženého průměru**, při které dochází k úpravě Naegeliho metody váženého průměru o vypočtené změny v rámci věcné a výnosové hodnoty.
- **metoda zbytku**, kdy je zjištěna obvyklá (obecná, tržní) cena nemovitosti jako dokončeného celku - ekonomické jednotky a od ní je odečtena ve vhodné úrovni část, která není předmětem ocenění. Využívá se například při ocenění zastavěného stavebního pozemku nebo při ocenění nedokončené stavby tržní cenou.<sup>[11]</sup>

#### **Faktory ovlivňující tržní cenu:**

- **vlivy fyzikální** - jedná se o rozsah nemovitosti, její polohu a velikost, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedství, stáří nemovitosti apod.
- **ekonomické** - u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, hospodářský rozvoj, životní úroveň, inflace a úroková míra
- **politicko-správní** - zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy
- **sociálně-demografické** - sociální politika, vzdělání, standard bydlení, vývoj populace, životní styl
- dále mají vliv na tržní cenu nemovitosti: **situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky a poptávky, konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy** a další<sup>[12]</sup>



### 3 CHARAKTERISTIKA REALITNÍHO TRHU

Z obecného, ryze ekonomického hlediska lze trh charakterizovat jako prostor, kde dochází ke směně konkrétních statků a peněz. Dochází zde ke střetu nabídky a poptávky, kde je cílem prodávajících (nabízejících) dosáhnout maximální získané ceny, zatímco protikladně snahou kupujících (poptávajících) je dosáhnout ceny co nejnižší. Určujícím prvkem je tedy avizovaná cena. Jsou-li splněny podmínky, kdy si nabízející cení obnosu, který mu nabízí kupující a kupující zároveň preferuje dané zboží před smluvní částkou peněz, dochází následně k obchodu.

Trh nemovitostí je součástí tržního hospodářství, mající svérázný ráz, projevující se zákonem nabídky a poptávky, reagující na celkové tržní prostředí - s cyklickým vývojem (konjunktura, krize) i na mimoekonomické aspekty, jako je politické a právní prostředí.

#### 3.1 NABÍDKA NEMOVITOSTÍ

Dle rozdílného charakteru (sektorů nabízejících) chování lze rozdělit nabídku nemovitostí do tří hlavních částí. Mezi ně patří:

- **trh s pozemky** - pozemky spadají mezi kategorii nemovitostí, která je rozdílná oproti stavebám - pozemky nejsou reprodukovatelné, jsou tedy omezeny přírodním zdrojem. Chování trhu s pozemky bývá odlišné od chování ostatních sektorů na trhu s nemovitostmi, ovšem může mít obdobné vývojové tendence, ovlivněné podobnými faktory - poptávka po bytech vyvolá poptávku po výstavbě bytových domů, která v tomto důsledku zvýší poptávku po pozemcích. K trhu s pozemky lze přirovnat (na našem území zejména z legislativních opatření ne příliš rozšířený) trh s volnými vzdušnými prostory. Jedná se např. o volné prostory nad drážními kolejišti, dálničními a jinými koridory, rozšířený je například ve Spojených státech.
- **trh se stavebami** - přesnější označení pro tento sektor trhu by bylo možné definovat jako „trh se stavebami a jejich částmi“, kde jsou zejména bytové

jednotky v bytových domech a jiných stavbách samostatně obchodovatelné. Rozdílem oproti pozemkům je skutečnost, že nabídka staveb není jednou provždy limitována. Stavby mohou nově vznikat a zároveň se mohou měnit jejich kvantitativní a kvalitativní parametry.

- **trh s nájmy** - do kterého spadá trh s nájmy spojenými s nemovitostmi, jedná se o pronájmy pozemků, ploch (reklamních) nebo staveb a prostor (byt, sklad, prodejní plochy) aj. Tento sektor se liší jak na straně nabídky, tak poptávky, považujeme jej tedy za sektor specifický. Nabídková strana trhu s nájmy je ve své podstatě podmnožinou trhu s nemovitostmi, protože si klienti pro svojí vlastní kupují finální část pozemků a staveb, které dále nenabízejí na trhu k nájmu. Nájem obecně, ať už se jedná o nájmy z pozemků nebo staveb poptávají i jiné subjekty, než jen ty, které hledají nemovitosti ke koupi. Z tohoto důvodu je často chování trhu s nájmy zcela odlišné od chování zbytku trhu.<sup>[10]</sup>

### 3.2 POPTÁVKA NEMOVITOSTÍ

Zmíněná poptávka se projevuje konkrétně v tom, kdo si dané nemovitosti kupuje a zároveň za jakým účelem, což je nutno přesně definovat pro správné pochopení realitního trhu. Jednotlivé složky trhu (domácnosti, korporace, společnosti, stát) poptávají nemovitosti ze čtyř základních důvodů, kterými jsou:

- **pro vlastní potřebu** - hlavní otázkou pro poptávajícího těchto potřeb je obvykle, zda pořídit nemovitost do vlastního vlastnictví (v tomto důsledku dlouhodobě blokovat značné finanční prostředky, eventuálně akceptovat budoucí finanční náklady spojené s úvěrem na koupi nemovitosti) nebo zda si nemovitost pronajmout a investovat volné prostředky tam, kde mu přinesou vyšší zhodnocení v krátkodobějším horizontu.
- **pro očekávaný příjem** - situace, kdy investor zakupuje nemovitost jako relativně méně rizikovou investici, pro zdroj poměrně stabilních a dlouhodobých příjmů, namísto jiných investičních možností na trhu, mezi které patří např. investice do cenných papírů, drahých kovů, uměleckých artefaktů aj.

- **pro zvýšení hodnoty v čase** - investování do volných, ke dni prodeje zpravidla komerčně nevyužitelných nemovitostí, které si kupující pořizují především pro dosažení skokového zhodnocení investice (např. u pozemků ve chvíli, kdy dojde ke změně územního plánu a tím zároveň ke změně charakteru pozemku), investory ke koupi mohou vést zároveň - ku příkladu - byty obsazené nájemníky (eventuálně bytové domy), které jsou v režimu regulovaného nájemného. Velice často dochází k investicím do zemědělské půdy v okolí velkých měst nebo dopravních koridorů, která je pro tento druh investic poměrně lukrativní.
- **poptávka státu a obcí** - jedná se o specifickou poptávku, kterou zajišťuje stát, regionální správy a obce. Z hlediska objemu majetku se jedná o velice důležitého klienta na trhu nemovitostí, odlišujícího se oproti jiným v rámci systému tržního hospodářství především tím, že v řadě případů pro něj není důvodem ke koupi nemovitosti zisk z pronájmu nebo zhodnocení majetku v čase, ale zajištění veřejných služeb. V případě neexistence takto specifických požadavků orgánů státní správy a samosprávy by nevznikaly objekty jako jsou nemocnice, školy, objekty pro policii a armádu nebo například domovy důchodců.<sup>[10]</sup>

### 3.3 SEGMENTACE TRHU NEMOVITOSTÍ

Rozčlenění trhu v rámci nabídky nemovitostí na jednotlivé celky. Cílové segmenty se navzájem odlišují svou charakteristikou, rozdílným chováním z pohledu nabídky a poptávky i celkovým postavením na trhu. Lze u nich předpokládat, že budou předmětem zájmu stejných skupin, jsou poměrně odlišné i po stránce konkurenceschopnosti.

Obecné dělení na trhu s nemovitostmi:

- **Trh s pozemky**
- **Trh se stavbami**
- **Trh s nájmy**

### 3.3.1 TRH S POZEMKY

Pozemek je jediným druhem nemovitosti, který je tzv. nereprodukovatelný - je sám o sobě omezen přírodním zdrojem. Z kvantitativního hlediska je tedy fixní a nereaguje na žádné změny trhu. Obsahem kvalitativní stránky nabídky je snaha o přidání (zvýšení) hodnoty k existujícímu pozemku, přičemž způsoby jak toho docílit jsou různé, lišící se jak lokací, tak možnostmi využití pozemku z právního, komerčního nebo technického hlediska. Mezi příklady lze uvést například stavební pozemky - u kterých dojde ke zvýšení hodnoty zasíťováním inženýrskými sítěmi, zemědělskou půdu - lze zvýšit hodnotu kypřením, hnojením aj., lesní pozemky - racionální výsadbou stromů apod. Výjimky jsou tvořeny bezcennými pozemky. Dočasně neprodejné mohou být například pozemky kontaminované (z teoretického hlediska). Do předmětu obchodu lze zařadit i pozemek, jež je sám o sobě neprodejný, ale jeho skrytá hodnota spočívá ve zvýšení hodnoty jiného pozemku (majetku). Dobrým příkladem může být například městský park nebo jezero, které jsou komerčně nevyužitelné, ale pozemky obklopeny zelení získávají přidanou hodnotu zkvalitněním prostředí a pohledových horizontů, což je přímo úměrné kvalitativní stránce pozemku. Kvalitativní stránka pozemku se může měnit i bez přímé investice například právě změnou jeho širších vztahů. Daný pozemek nemusí být ovlivňován zásahem investora a přesto se jeho kvalita může měnit vlivem změny územního plánu, vybudované komunikace, zástavbou v sousedství a dalšími vlivy.

Trh s pozemky dělíme na tři základní kategorie:

- Stavební pozemky
- Zemědělské pozemky
- Ostatní pozemky

**Stavební pozemky** jsou pozemky určenými k zástavbě stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení, případně bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora. Jsou vymezené a určené k umístění staveb územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.<sup>[11]</sup>

**Zemědělské pozemky**, které zejména mezi lety 1990 - 2000 zaznamenávaly rozpad z původně násilně vytvořených tzv. Jednotných zemědělských družstev (JZD) do

zemědělských družstev (ZD) nového typu, již založených na tržním hospodářství a na právních principech družstevnictví tak jak, jsou obvyklé na základě demokratických principů. V tomto důsledku byl o ně prakticky nulový zájem, k výrazné změně došlo až v období vstupu České republiky do Evropské unie, čímž vznikla možnost čerpat na tyto pozemky unijní dotace.

**Ostatní pozemky**, jsou samostatnou kategorií, do které zařazujeme například lesní pozemky, pozemky v chráněných krajinných oblastech, rybníky, jezera, mokřady a bažiny. Vzhledem k široké škále těchto pozemků je stav nabídky a poptávky na trhu značně individuální.<sup>[10]</sup>

**Analýza trhu s pozemky z hlediska rizik** - stejně jako každá investice, také investice do pozemků mohou být značně rizikové. Jednotlivá rizika vyplývají především z jeho nepřemístitelnosti a jedinečnosti, mezi nejčastější z nich patří:

- **rizika politická** - změna politického režimu a následné vyvlastnění pozemku, změna dotační politiky státu (např. v oblasti zemědělství), změna zákona
- **makroekonomická** - ekonomická deprese nebo krize, změny devizových kurzů, změna úrokových sazeb komerčních bank aj.
- **technická** - již zmíněná kontaminace, změny únosnosti vlivem zavodnění nebo poddolování pozemku
- **přírodní** - seismická činnost (v seismicky aktivních oblastech), podvodnění, záplavy, sesuvy lavin, apod.
- **změna širších vztahů a územního plánu** - zařazení původně stavebního pozemku do chráněného krajinného území
- **likvidita** - nízká likvidita pozemků, blokace finančních prostředků v aktuálně neprodejném pozemku a nemožnost jejich efektivnějšího využití<sup>[10]</sup>

**Analýza trhu s pozemky z hlediska zisků** - při investování do trhu s pozemky musí investor chápat že samotná investice je dlouhodobá a její eventuální zhodnocení může trvat i několik let nebo dokonce desetiletí. Pro investora je tedy

rozhodující určení poměru zisku a rizika. Pro zhodnocení pozemků může případný investor využít následujících způsobů:

- **synergické efekty** - společně působící efekty, kdy součet hodnot jednotlivých majetků před sloučením (akvizicí, fúzí, konsolidací, apod.) je menší než hodnota spojeného celku; synergický vzorec  $2 + 2 = 5$ , často se využívají u proluk pozemků v lukrativních místech, popř. u zemědělské půdy
- **subdivision development** - je rozdělením rozsáhlého pozemku na řadu menších pozemků a jejich následný prodej, vychází z tržně overěného předpokladu, že velký pozemek je relativně tržně levnější než pozemek menší
- **technické zhodnocení pozemku** - zásahy na pozemku technického charakteru, např. napojení pozemku na stávající nebo nové rozvody inženýrských sítí
- **změna charakteru pozemku** - k těmto změnám dochází například extenzivním rozvojem sídel, budováním průmyslových zón na zelené louce, rozvojem individuální dopravy, změnou dopravního systému, změnou charakteru prodeje (hypermarkety a jejich parkoviště) <sup>[10]</sup>

### 3.3.2 TRH SE STAVBAMI

Základním rozdílem oproti pozemkům je reprodukovatelnost staveb, u kterých jsou zároveň s jejich existencí spojeny větší a širší možnosti změny jejich jak kvalitativních, tak kvantitativních parametrů. Nevýhodou staveb oproti pozemkům je skutečnost, že technicky, ekonomicky i morálně zastarávají, v průběhu času se mění jejich hodnota, za předpokladu že do nich nejsou investovány další prostředky na údržbu a eventuální technické změny. Nabídka i poptávka na určitém lokálním trhu není nekonečná a je limitována určitými faktory. V případě nabídky jde především o omezenou kapacitu stavebních pozemků, technické možnosti, právní limity, mikroekonomické limity (stavby které nemají svého klienta, nemají na trhu místo), makroekonomické limity, podléhající ekonomickému cyklu (konjunktura, deprese, krize) atd. Poptávka po stavbách je limitována zejména demografickým vývojem daného trhu (např. větší

úmrtí než porodnost), vnitřní migrace (stěhování z menších obcí do větších měst), vnější migrace (z jednoho státu do druhého), zvyšování životní úrovně (nesoucí v sobě požadavky na větší kvantitu a kvalitu bydlení) a rozvoj průmyslu a obchodu (vyšší poptávka po výrobních závodech a areálech, skladech, hypermarketech, zkvalitnění dopravního systému).

Trh se stavbami dělíme do těchto částí:

- Trh s byty
- Trh s rodinnými domy
- Trh s rekreačními objekty
- Trh s výrobními a skladovými prostory
- Trh s objekty občanské vybavenosti
- Trh s administrativními budovami
- Trh s ostatními, jinde neuvedenými, stavbami

## TRH S BYTY

Zajišťuje bydlení pro obyvatele státu, je zastupován jednotkou byt. Rozdělujeme jej podle několika základních hledisek. Jedním ze stěžejních faktorů, které jsou určujícím kritériem pro stanovení tržní ceny a celkové prodejnosti bytů je lokalita. V zásadě lze tímto způsobem docílit rozdělení podle lokace v rámci České republiky a lokace v rámci města:

Lokace v rámci České republiky:

- **Praha** - trh v hlavním městě ČR je specifický trvalou převahou poptávky nad nabídkou
- **Statutární města** - jedná se o velká města s počtem obyvatel, přesahující hranici sta tisíců, správní i komerční střediska regionů
- **Lázeňská a rekreační města, mikroregiony** - konkrétně Český Krumlov, Špindlerův Mlýn, Lipenská přehrada, Karlovy Vary, Poděbrady, aj.
- **Okresní města**
- **Ostatní města a obce** <sup>[10]</sup>

Lokace v rámci města:

- **Byty v prima rate lokacích** - jde o byty přímo v historickém jádru měst, eventuálně širšího centra a stabilizované rezidenční čtvrti. Typickým prvkem u těchto staveb je skutečnost, že jsou plně zastavěny a nové prostory pro vznik bytů se objevují zpravidla jen ojediněle, a to v půdních vestavbách, při rekonstrukcích nebo jako byty loftové. Nemovitosti v těchto lokacích jsou vzhledem k výše uvedeným skutečnostem značně limitovány a z toho důvodu roste jejich poptávka, ceny dlouhodobě vykazují značný růst.
- **Nové developerské projekty** - je označením pro byty v novostavbách bytových domů, vznikajících na hranicích velkých měst na dosud volných pozemcích, které jsou alespoň částečně v dosahu městské infrastruktury. Zejména developerské projekty z 90. let minulého století a přelomu letopočtu, s cílem maximalizace zisků vykazují značná negativa, nejenom z architektonického a urbanistického hlediska. Jedná se především o maximální zahuštění těchto staveb, s minimálními odstupovými vzdálenostmi objektů a s minimem zeleně, nevyřešenou dopravní infrastrukturou, minimální občanskou vybaveností a nízkou kvalitou provádění staveb i materiálů. Na základě těchto uvedených faktů lze předpokládat, že ve střednědobém až dlouhodobém horizontu dojde k výraznějšímu poklesu tržní hodnoty u těchto bytů v nekvalitních developerských projektech.
- **Byty v panelových domech** - představují byty v objektech stavěných technologií na bázi prefabrikovaných železobetonových plošných dílců, vyráběných v závodech a na stavbu pouze dovážených a rovnou montovaných. Tento druh bytů se začal stavět v 50. letech 20. století, za účelem pokrytí kvantitativních a kvalitativních standardů v rámci trhu s nemovitostmi. Poslední typy panelových domů se objevily před rokem 1990. V některých letech se touto technologií stavělo až 33 000 bytů ročně. Budeme-li vycházet ze současného fondu bytů (pouze v bytových domech), je 33,6 % bytů postaveno právě tímto způsobem. Bohužel vzhledem k modulovému způsobu výstavby nebyl kladen důraz na architektonické hledisko staveb, po roce 2004 se panelové domy díky dotacím z Evropské unie začaly postupně revitalizovat - zateplením, výměnou oken, výtahů, opravami střech, rozvodů technického zařízení budov, apod. Vývoj cen v střednědobém a dlouhodobém horizontu u bytů v panelových



domech nelze jednoznačně určit. Konkrétní změny cen budou záviset především na lokalitě bytového domu a sociální struktuře jeho obyvatel.<sup>[10]</sup>

## TRH S RODINNÝMI DOMY

Trh s rodinnými domy uspokojuje stejné základní potřeby k bydlení jako trh s byty, v mnohém se tedy podobají. Rozdílem je ovšem skutečnost, že velmi málo rodinných domů je primárně stavěno za účelem pronájmu, oproti bytům a bytovým domům. Výstavba rodinných domů určených k pronájmu je patrná pouze v lázeňských městech nebo rekreačních regionech. Mezi hlavní výhody rodinných domů patří zejména větší soukromí obyvatelů, obvykle větší komfort bydlení oproti bytu, vlastní volný pozemek s možným využitím, možnost extenzivního rozvoje stavby, ať už formou přístavby, půdní vestavby atd., prostor pro stavbu vedlejších objektů - garáž, skleník, altán, aj. Mezi hlavní nevýhody rodinných domů patří umístění mimo prima rate lokace měst, obvykle vyšší cena než u bytu s porovnatelnou obytnou plochou, větší náklady, jak provozní, tak na renovace a průběžnou údržbu, zpravidla horší dopravní obslužnost v místě. Není již tolik obvyklá výstavba rodinných domů s více bytovými jednotkami, tzv. dvougenerační rodinné domy.

Dělení trhu rodinných domů podle lokace:

- **Praha** - trh s rodinnými domy je na území hlavního města limitován nedostatkem volných pozemků a v tomto důsledku je omezen i na straně nabídky. Pro tento trh je typický neustálý růst cen nemovitostí, u kterých se mění zejména kvantitativní a kvalitativní parametry jednotlivých staveb.
- **Statutární města** - i zde je, podobně jako například v Praze, nabídka volných prostor pro výstavbu rodinných domů v podstatě vyčerpána. Volné parcely se využívají na výstavbu objektů pro lukrativnější účely.
- **Příměstské regiony** - bydlení v rodinném domě v dojezdové vzdálenosti od města. Nevýhodou je nutnost zvýšených časových a finančních nákladů na dopravu.
- **Ostatní regiony** - odlehlé regiony, s volnými, neprodejnými rodinnými domy. Na území České republiky se až na výjimky (př. odlehlé okresy na severu Moravy) prakticky nevyskytují.<sup>[10]</sup>

Dělení trhu rodinných domů podle data výstavby:

- **RD postavené v letech 1880 - 1941** - jde o sektor s velmi limitovanou nabídkou (volné pozemky u staveb z První republiky nejsou k dispozici), velmi dobrou občanskou vybaveností, dopravní obslužností a vysokou architektonickou kvalitou staveb, nemovitosti z tohoto období dosahují vysokých tržních cen
- **RD postavené v letech 1955 - 1990** - značný kvalitativní pokles oproti objektům postaveným do roku 1940, nízká kvalita zpracování, často stísněné a nevhodné dispozice, základní občanská vybavenost. Nejlepší je uplatnění u těchto objektů, jsou-li v dobré lokaci. Často vyžadují značné rekonstrukce.
- **RD postavené po roce 1990** - objekty (až na výjimky) vyznačující se špatnou kvalitou provedení, velkými provozními náklady, odlehlou lokací a takřka nulovou občanskou vybaveností, často se potýkající s malou odstupovou vzdáleností od okolních objektů <sup>[10]</sup>

Dělení trhu rodinných domů podle standardu:

- **RD nízkého standardu** - objekty postavené před rokem 1941, případně objekty původně vystavěné například jako obytné části zemědělských staveb (chalupy) a větší rekreační objekty (chaty). Zpravidla se vyznačují nevyhovujícími tepelně technickými parametry obvodového zdiva, lokálním vytápěním na tuhá paliva a lokální přípravou teplé užitkové vody. Zakoupení této nemovitosti bývá obvykle za účelem rekonstrukce na průměrný standard.
- **RD průměrného standardu** - většina domů postavených po roce 1955 má již standardní vybavení městského bytu. Základní provozní náklady (na elektřinu, plyn, vodné a stočné) těchto rodinných domů jsou nejbližší porovnatelné s městským bytem. Jedná se o nejrozšířenější standard na území ČR.
- **RD vyššího a luxusního standardu** - objekty obsahující vnitřní bazény, saunu, výtahy, klimatizaci či vzduchotechniku, zabezpečovací systémy a umělecko řemeslné prvky (obklady mramorem, kovářské prvky, apod.). Tento standard je pochopitelně spojen se zvýšenými provozními náklady. <sup>[10]</sup>

## TRH S REKREAČNÍMI OBJEKTY

Z hlediska umístění rekreačních objektů lze říci, že je najdeme takřka ve všech lokacích a regionech na našem území. Pro vznik trhu s rekreačními objekty je nutné splnění řady

podmínek, hlavními z nich jsou volné peněžní prostředky (subjekty poptávající tento druh nemovitostí musí mít dostatečné volné peněžní prostředky, které jim umožní uspokojovat vedle svých základních potřeb také prvky nadstandartní spotřeby), volný čas poptávajících subjektů a dostatečná nabídka rekreačních objektů a volných pozemků pro jejich realizaci.

Rozdělení současného trhu s rekreačními objekty:

- **Zahrádkářské chaty** - malé objekty, spíše charakteru uzavřených přístřešků o maximální zastavěné ploše do 16m<sup>2</sup> a jedním nadzemním podlažím. Trendem v poslední době bývá skupování zahrádkářských kolonií realitními investory pro účely výstavby rodinných domů nebo nákupních středisek.
- **Rekreační chaty a domky** - nejčastěji stavěné v rekreačních oblastech, v blízkosti turisticky zajímavých oblastí, přehrad apod. Dle dřívějších předpisů mohla mít rekreační chata maximálně 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, rekreační domek potom 80m<sup>2</sup>.
- **Rekreační chalupy** - objekty původně vystavěné k jiným účelům (např. obytné části zemědělských farem, mlýny, hájovny, výletní hostince, apod.), později adaptovány na nemovitosti určené k rekreaci. Velmi ceněné jsou na realitním trhu historicky cenné chalupy (roubené sruby, selské baroko).
- **Hrady, zámky a tvrze, jim podobné objekty** - na území České republiky evidujeme více než čtyřicet tisíc takto dochovaných a památkově chráněných nemovitostí. Pořizovací cena bývá obvykle poměrně nízká, enormní jsou ovšem náklady na rekonstrukci a následný provoz a údržbu těchto objektů.<sup>[10]</sup>

## TRH S ADMINISTRATIVNÍMI BUDOVAMI

Vzhledem k objemu trhu s administrativními budovami, které patří do staveb občanské vybavenosti, jsou předmětem zvláštní analýzy a z tohoto důvodu jsou děleny samostatně. V současné době dochází k výstavbě již moderních administrativních budov, často s halovými kanceláři, s možnostmi komfortní úpravy vnitřního mikroklimatu.

Dělení trhu s administrativními budovami podle standardu:

- **Dočasné stavby** - temporary business center - objekty, které před opláštěním připomínají obvyklé objekty zařízení staveniště na velkých stavbách. Často budovány na okrajích měst, na nestavebních, eventuálně i zemědělských pozemcích.
- **Administrativní budovy postavené před rokem 1990** - objekty dnes již většinou neodpovídající požadavkům uživatelů, vhodné pro rekonstrukce.
- **Administrativní budovy vzniklé přestavbou jiných objektů** - objekty vzniklé přestavbou bytových domů nebo výrobních objektů.
- **Administrativní budovy postavené po roce 1990** - moderní budovy odpovídající tržním podmínkám, s největším zájmem poptávajících na trhu administrativních budov. <sup>[10]</sup>

## TRH S OBJEKTY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Do tohoto trhu nemovitostí zařazujeme restaurace, školy, mateřské školky, hotely, penziony, ubytovny, nemocnice, obchodní domy, prodejny, kasárny a jiné objekty pro armádu a policii, sakrální budovy, aj.

Dělení trhu s objekty občanské vybavenosti:

- **Komerčně přímo využitelné stavby** - obchodní domy, hotely
- **Stavby s částečným komerčním využitím** - kulturní domy
- **Nekomerční stavby** - školy, nemocnice

## TRH S VÝROBNÍMI A SKLADOVÝMI PROSTORY

Výrobní a skladové prostory nelze na realitním trhu přesněji určit. Z hlediska možného uplatnění na realitním trhu je možné rozdělit je do tří základních skupin:

- **Univerzálně využitelné objekty** - garáže, skladové haly, výrobní haly, apod.
- **Jednoučelové objekty** - pivovary, cukrovary, benzinové stanice, apod.
- **Morálně dožité objekty (tzv. „brownfields“)** - stavby v okamžiku výstavby již zastavěné, morálně opotřebované nebo dožité, nejčastějšími brownfieldy jsou průmyslové areály, dále opuštěné vodárny, čističky odpadních vod, kasárny, aj.

[10]

### 3.3.3 TRH S NÁJMY

Nabídka na trhu s nájmy je vždy v zásadě menší oproti celkovému trhu s nemovitostmi, vzhledem k častému zakoupení nemovitostí i za jinými účely (pro vlastní potřebu, zhodnocení v čase), které nejsou na trhu dále nabízeny. Na českém trhu používané nájemní smlouvy mají různou komerční a právní kvalitu.

Dělení nájemních smluv:

- **Smlouvy s volným (tržním) nájemným** - vzniká dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, na obvyklých tržních principech. V případě, že je smlouva uzavřena na dobu neurčitou, takový majetek je tedy zatížen břemenem nájemních smluv a klesá na své hodnotě. Je třeba analyzovat následující hlediska nájemních vztahů: na jakou dobu je nájemní smlouva uzavřena, případně zdali je uzavřena na dobu určitou, jaké služby jsou s nájmem spojeny, jaké jsou případné sankce při předčasném vypovězení smlouvy, jaká je inflační doložka, zdali nedochází k dalšímu uspořádání nájemních vztahů, kdy nájemce pronajímá např. dílčí části objektu dalším subjektům, podle jakého práva je smlouva uzavřena, způsob placení nájemného, povinnosti nájemníka, technické zhodnocení stavby, změny, dodatky a další ustanovení.
- **Smlouvy s regulovaným nájemným** - je pozůstatkem centrálně plánované ekonomiky (doby pevných, státem nařízených cen u výrobků a služeb). Z tržního pohledu je objekt s regulovaným nájemným stavbou s břemenem, které neumožní majiteli plně využít ekonomický potenciál svého majetku. U staveb s regulovaným nájemným je tržní hodnota v zásadě z výše uvedených důvodů nižší.

Rozdělení nájmů spojených s nemovitostmi:

- **Nájmy pozemků** - v současné době je trh s nájmy na území České republiky velmi omezený. Spadají sem nájmy pozemků zastavěných stavbami jiných vlastníků, nájmy přímo komerčně využitelných pozemků (parkoviště, tržiště, aj.), nájmy pozemků pro umístění dočasných staveb a nájmy zemědělské půdy.
- **Nájmy staveb** - spadají sem nájmy bytů, což jsou nejvíce frekventované nájmy na trhu nemovitostí, nájmy rodinných domů, nájmy nebytových a prodejních prostor, prostor pro služby, skladových a výrobních prostor, administrativních

prostor, dále nájmy ostatních, komerčně využitelných prostor, jako jsou garáže, inženýrské stavby (ojediněle), benzínové čerpací stanice, aj.<sup>[10]</sup>

### 3.4 ČINNOSTI REALITNÍHO TRHU

Hlavními subjekty, vykonávajícími činnost na realitním trhu jsou realitní kanceláře, zaměstnávající realitní makléře. Současný realitní trh doznal znatelných, zejména kvalitativních změn, oproti devadesátým letům minulého století, ovšem stále se nejedná o natolik standardní a stabilizovaný trh, který bychom našli například v původních státech Evropské unie. Charakterizujícími prvky současného realitního trhu je volná živnost - podle platné legislativy může vykonávat činnosti související s realitním trhem prakticky kdokoli, bez jakékoliv hlubší kvalifikace, vstup velkých mezinárodních realitních kanceláří na český trh, rozvoj franšizových způsobů vytváření obchodních sítí, stovky realitních kanceláří menšího charakteru s často velice rozdílnou úrovní poskytovaných služeb a dalším prvkem je stále více se rozšiřující vzdělávání realitních makléřů, ať už formou krátkodobých školení nebo uceleným vysokoškolským vzděláním.

Činnosti a rozsah služeb realitních kanceláří:

- **Zprostředkovatelská činnost** - zprostředkování pronájmu, prodeje a koupě nemovitostí
- **Správa nemovitostí** - property management, facility management
- **Dražby** - realizace dražeb nemovitostí, ale často i movitých věcí
- **Poradenská činnost** - znalecké posudky, odborné poradenství, marketingové studie, analýzy, apod.
- **Developerská činnost** - realizace vlastních developerských projektů a jejich pronájem nebo prodej, zastupování jiných developerů při prodeji projektů<sup>[10]</sup>

Rozdělení realitních kanceláří:

- **Teritoriální** - nadnárodní realitní kanceláře, mohou působit globálně oproti obvyklejšímu působení v rámci jednoho státu, případně kanceláře, působící lokálně v rámci jednoho velkého města (např. Praha, Brno), lázeňských městech nebo rekreačních lokalitách.

- **Segmentové** - působnost realitních kanceláří může zaobírat veškeré segmenty realitního trhu, jiné se specializují pouze na jeden nebo několik segmentů (např. pouze na byty, rodinné domy nebo administrativní budovy).
- **Specializované** - realitní kanceláře, vytvořené pro zajištění služeb konkrétního klienta nebo úzkou skupinu klientů, příkladem může být například společnost prodávající pohonné hmoty, která si zřídí realitní kancelář pro nákup vhodných pozemků pro výstavbu čerpacích stanic. <sup>[10]</sup>

Základní předpoklady realitního makléře:

- **Morální předpoklady** - nemovitosti obecně vyžadují vysoké investice, realitní makléř si musí být vědom skutečnosti, že mu jsou prodávajícím svěřeny nemalé hodnoty a že kupující je často člověkem, který právě vykonává pomocí makléře své největší investiční rozhodnutí v životě.
- **Dobrá znalost v oboru pozemního stavitelství** - alespoň na úrovni střední průmyslové školy stavební, schopnost provádět technický popis stavby a analyzovat riziková slabá místa (trhliny, nedostatečnost obvodového pláště z hlediska tepelných ztrát, apod.)
- **Znalost a orientace v zeměměřičství a katastru nemovitostí** - umět správně analyzovat a interpretovat dokumenty z katastru nemovitostí.
- **Vzdělání v oblasti občanského práva, ekonomie** - znalost základního právního rámce, ve kterém jsou obchody uskutečňovány a alespoň základních ekonomických způsobů, kterými se řídí tržní hospodářství.
- **Vzdělání v oblasti marketingu** - umění analyzovat potřeby trhu a na jejich základě se rozhodovat, realizovat svou činnost.
- **Vzdělání v oblasti oceňování nemovitostí** - schopnost indikovat tržní hodnoty předmětů, se kterými realitní makléř obchoduje.
- **Obchodní a vyjednávací schopnosti** - schopnost přizpůsobit se daným požadavkům klienta a najít vhodné řešení, seriózní vystupování, apod.
- **Všeobecný přehled** - špatný všeobecný přehled může vyvolat pochybnosti o odborných znalostech realitního makléře, má na trhu horší pozici. <sup>[10]</sup>

## 4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Financování nemovitostí prostřednictvím bankovních úvěrů zaznamenávalo v nedávné minulosti nebývalý nárůst, způsobený zejména odstraněním legislativních překážek a zároveň vývojem úrokových sazeb na bankovním trhu. Úrokové sazby vykazují neustálý pokles až na dnešní nejnižší úroveň, v tomto důsledku byla postupně snižována i státem poskytovaná finanční podpora k hypotečním úvěrům, až byla zcela ukončena. Tato pozitivní situace byla zapříčiněna mnoha faktory, šlo jednak o příznivý vývoj ekonomiky státu, stabilizaci bankovního sektoru postupným oživením stavebnictví, ale i zvýšenou poptávkou po objektech bydlení, ať už v rodinných nebo bytových domech. Vlivem světové finanční krize v roce 2008 došlo k celkovému zpřísnění úvěrových procesů, ale i snížené poptávce po nemovitostech. V současnosti financování nemovitostí zajišťují všechny banky, při poskytování hypotečních úvěrů nemusí mít již povolení ČNB k emitování hypotečních zástavních listů, zajistí-li si zdroje na poskytování těchto úvěrů jiným způsobem. Kromě běžných bank zajišťují financování nemovitostí ještě banky specializované - stavební spořitelny. Primárním rozdílem ve financování prováděném běžnou bankou a stavební spořitelnou je v poskytované státní podpoře ke stavebnímu spoření a eventuální spoluúčasti klienta na konečném financování nemovitostí. U stavebního spoření může docházet nejprve k určitému naspoření finančních prostředků samotným klientem a posléze k jejich čerpání současně s poskytnutým úvěrem. Nejčastějšími způsoby financování nemovitostí tedy jsou:

- **hypoteční úvěry**
- **stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření** <sup>[12]</sup>

### 4.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr definuje zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Hypoteční úvěr (neboli hypotéka) je dlouhodobý bankovní úvěr, určený fyzickým i právnickým osobám, zajištěný zástavním právem k nemovitostem, tzv. hypotékou. Obvykle se jako zástava využívá financovaná nemovitost, není to ovšem podmínkou, ručit lze i jiným objektem. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky a musí být zapsána v katastru nemovitostí, případně na území členského státu Evropské unie, eventuálně jiného státu



tvořícího Evropský hospodářský prostor (případný žadatel o hypotéku na financování nemovitosti v zahraničí musí ručit zástavou - nemovitostí na území ČR).<sup>[7]</sup>

**Zástavním právem** je rozuměn závazek majitele nemovitosti, kterým dává právo věřiteli domáhat se uspokojení své pohledávky z věci zastavené. Zastavovaná nemovitost může být buď přímo objektem úvěru, případně to může být jiná nemovitost (ev. více nemovitostí). Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru nesmí váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby (výjimky u refinancovaných úvěrů) a žádné věcné břemeno, bránící užívání nemovitosti.

Účelem hypotečního úvěru může být:

- koupě nemovitosti
- koupě rozestavěné nemovitosti a její dostavba
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce nemovitosti
- přístavba, nástavba, vestavba k nemovitosti
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků na nemovitost
- splacení dříve poskytnutých úvěrů či půjček poskytnutých na investice do nemovitosti
- koupě družstevního podílu s právem užívání bytové jednotky<sup>[8]</sup>

Dělení hypotečních úvěrů dle účelu využití

- **Účelová hypotéka** - prostředky poskytované z tohoto úvěru musí být poskytnuty na předem definované účely - mohou být použity výhradně na účely financování bydlení. Lze ji využít na koupi nemovitosti nebo stavebního pozemku, rekonstrukci, výstavbu, modernizaci nemovitosti, splacení půjčky či úvěru použitých na investice do nemovitosti, eventuálně pro získání vlastnického podílu na nemovitosti, apod.
- **Neúčelová hypotéka** - tzv. „americká hypotéka“ je úvěrem, u kterého mohou být dlužníkem získané prostředky využity k jakémukoliv účelu, musí však být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Poskytování neúčelových hypoték se řídí podle zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru.

- **Předhypoteční úvěr** - krátkodobý úvěr se splatností do jednoho roku, který je následně splacen řádným hypotečním úvěrem. Využívá se v situacích, kdy není možné využít zástavního práva ve prospěch banky, např. při výstavbě nemovitosti, při koupi družstevního bytu, aj. Dlužník splácí nejprve pouze úroky z úvěru, až po jeho splacení hypotečním úvěrem splácí kromě úroků také jistinu.

[8]

Hypoteční úvěry dle způsobu splácení:

- **jednorázové** - *na dobu neurčitou*, kdy dochází k platbám úroků, úvěr je nutno splatit dlužníkem, případně prostředky z prodeje nemovitosti, *termínované*, spojené s životní pojistkou nebo stavebním spořením, *na viděnou*, kdy je možné jistinu splatit kdykoliv
- **postupné** - dochází ke splácení v pravidelných částkách, buď v *konstantní* výši (anuita) nebo *degresivním* splácením, kdy se splátky postupně snižují, případně *progresivním*, při kterém se splátky postupně zvyšují
- **kombinované** - součet splátek podle smlouvy je nižší než celková jistina, celou hodnotu lze uhradit prodejem nemovitosti

Výhody hypotečního úvěru:

- možnost poskytnutí vyšších částek
- daňové úspory
- není nutné předchozí spoření
- dlouhá doba splatnosti úvěru (až 45 let)
- možnost přizpůsobení potřebám klienta

Nevýhody hypotečního úvěru:

- zástavní právo na nemovitost
- poplatky za vyřízení hypotéky
- úrokové sazby při dlouhodobější fixaci <sup>[13]</sup>

## 4.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ A ÚVĚRY ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Stavební spoření je další formou financování nemovitostí. V České republice bylo zavedeno roku 1993. Jedná se o účelové spoření, které spočívá v přijímání vkladů od

účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů stavebního spoření a poskytování příspěvku (státní podpory) těmto účastníkům. Podpora u stavebního spoření je poskytována na rodné číslo klienta, je tedy možné uzavřít několik stavebních spoření, např. v rámci jedné rodiny, k financování společného záměru. Stavební spoření je definováno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon umožnil vznik stavebních spořitelen na území ČR a vymezil podmínky pro tento konkrétní produkt, v souladu s ním je tedy provozovatelem stavebního spoření stavební spořitelna, což je banka, která může vykonávat pouze stavební spoření a další činnosti, které jsou specifikované v § 9 tohoto zákona, např. poskytovat záruky na úvěry ze stavebního spoření, vykonávat finanční makléřství, obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s dluhopisy vydávanými Českou republikou.<sup>[10]</sup>

#### **Stavební spořitelny v ČR k 1.1.2014**

- v České republice je v současné době držitelem bankovní licence k provozování činnosti stavebního spoření a dalších činností podle zákona č. 96/1993 Sb. pět stavebních spořitelen

- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

**Účastníkem** stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba.

**Státní podpora** je v současné době tvořena 10% ročně naspořené částky, do maximální výše 2000 Kč. Státní podporu může získat občan České republiky, občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky, fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.<sup>[10]</sup>

Standardní průběh stavebního spoření má dvě na sebe navazující fáze - fázi spořicí a fázi úvěrovou.

**Fáze spoření** je časovým obdobím, kdy stavební spořitelna přijímá od klienta vklady a nárokuje pro něho u státu prostřednictvím Ministerstva financí státní podporu. Součet veškerých vkladů úročí. Nevyužije-li účastník možnosti úvěru ze stavebního spoření, má nárok na státní podporu pouze za předpokladu, že trvání smlouvy je min. 72 měsíců (6 let). Při nečerpání úvěru je možno naspořené peněžní prostředky i získanou státní podporu využít k libovolným účelům. Ve smlouvě o stavebním spoření musí být uvedena cílová částka, což je suma peněz, kterou účastník stavebního spoření obdrží od stavební spořitelny, tedy v okamžiku přechodu z fáze spořicí do fáze úvěrové. Jedná se o částku tvořenou vlastními vklady účastníka, úroky z těchto vkladů, celkovou částkou ze státních podpor, úroky ze státních podpor a výší úvěru. Navýšení cílové částky po uzavření smlouvy bývá ve většině případů spojeno s poplatkem.

**Fáze úvěrová** je formou úvěru ze stavebního spoření, popř. formou tzv. překlenovacího úvěru. Rozlišujeme tyto dva zmiňované typy úvěrů.

- **Úvěr ze stavebního spoření** - poskytnutím úvěru zaniká smlouva o stavebním spoření a dochází ke vzniku smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. K uzavření smlouvy musí klient prokázat schopnost splácet úvěr, stavební spořitelně poskytnout požadované zajištění úvěru a doložit použití finančních prostředků na bytové potřeby. Následně dochází k fázi čerpání finančních prostředků. Účastník má možnost nevyčerpat celou částku poskytnutého úvěru, období čerpání je možno ukončit i dříve než ve stanovené lhůtě. Úroková sazba úvěru je pevně stanovena na celou dobu splácení.
- **Překlenovací úvěr** - jedná se o úvěr, při kterém stavební spořitelna umožňuje účastníkovi stavebního spoření překlenout dobu mezi okamžikem potřeby čerpat finanční prostředky a okamžikem kdy má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Není-li splněna podmínka požadovaného podílu úspor na cílové částce, je klient během doby trvání úvěru povinen dospořovat - kromě úhrady úroků z překlenovacího úvěru je povinen pravidelně vkládat finanční prostředky na spořicí účet do okamžiku, kdy jeho úspory nedosáhnou požadované výše. Překlenovací úvěr je poskytován ve výši rovné celé cílové částce. V průběhu trvání překlenovacího úvěru jsou účastníkem hrazeny pouze

úroky (z celé cílové částky), z tohoto důvodu je překlenovací úvěr poměrně drahý.<sup>[8]</sup>

#### Zajištění úvěru

- obdobně jako u hypotečního úvěru, kdy je ručeno zástavním právem, může být zajištěn těmito způsoby:

- zástavní právo k nemovitosti
- zástavní smlouva k pohledávce
- ručitelský závazek ručitele
- omezení dispozičního práva vkladu ze stavebního spoření
- bankovní záruka

#### Výhody stavebního spoření:

- státní podpora až do výše 2000 Kč
- není třeba ručit nemovitostí
- snadné získání
- možnost předčasného splacení
- pevná úroková sazba po celou dobu úvěru
- možnost kdykoliv spoření přerušit
- zákonné pojištění vkladů

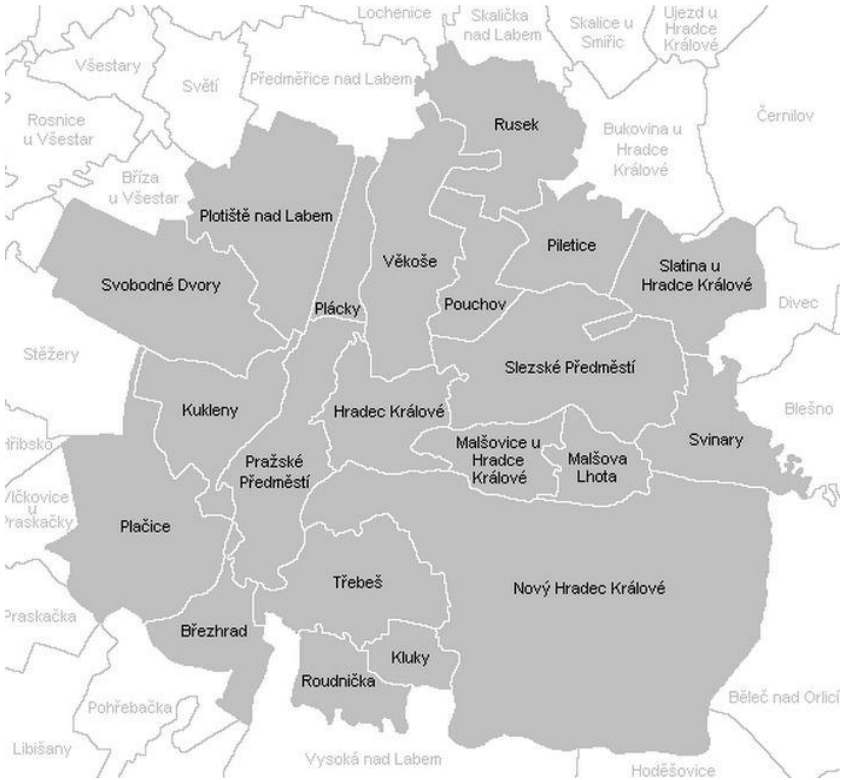
#### Nevýhody stavebního spoření:

- pro uznání státní podpory nejméně šest let spoření
- pouze jeden státní příspěvek na osobu
- poměrně vysoké poplatky

## 5 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V HRADCI KRÁLOVÉ

## 5.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ

Hradec Králové je statutárním městem na východě Čech, je přirozenou krajskou metropolí a součástí Královéhradeckého kraje, významným dopravním uzlem, sídlem mnoha úřadů, státních institucí, bank a průmyslových podniků a také městem univerzitním. Zároveň je Hradec Králové častým místem konání odborných kongresů a sympozií, např. Klicperovo divadlo, Divadlo Drak, Galerie moderního umění, Filharmonie Hradec Králové, Muzeum východních Čech atd. Působí zde mnoho významných kulturních institucí. Město se rozkládá na soutoku Labe a Orlice, je svou rozlohou, která činí 105,61 km<sup>2</sup> řazeno na šestou příčku největších měst České republiky. Z geografického hlediska má Hradec Králové výhodnou polohu - je vzdálen 112 km na východ od Prahy, 21 km severně od Pardubic, 142 km severozápadně od Brna a 97 km jihovýchodně od Liberce a z tohoto důvodu se vyznačuje velice dobrou dopravní dostupností. Je umístěn v Polabské nížině, okolí města má zejména rovinný charakter.



*Obr. 5.1: Mapa katastrálních území Hradce Králové [zdroj: [www.hradeckralove.org](http://www.hradeckralove.org)]*

Vlivem suburbanizace, nízkou výstavbou nových bytů, ale i nízkou porodností se každým rokem projevuje pozvolný pokles populace, celkový počet obyvatel města v tuto chvíli sčítá kolem 92 904 (údaj k 1.1.2014)<sup>[14]</sup>. Ještě koncem roku 1990 Hradec překonával stotisícovou hranici v počtu obyvatel. Město se skládá z 21 městských částí a 21 katastrálních území, je čtvrtým největším statutárním městem v Česku, které není rozčleněno na samosprávné městské části ani městské obvody. Hradec Králové se pravidelně umisťuje podle studií k nejlepším městům pro život v Česku. V roce 2010 dokonce vyhrál titul nejlepšího města pro život v ČR, hodnotícími kritérii byla například nízká míra nezaměstnanosti, kvalita životního prostředí, dopravní dostupnost nebo incidence kriminality. Zmiňované klady se ovšem poměrně negativně projevují na celkové výši životních nákladů, která se rovněž odráží na zdejším trhu nemovitostí.<sup>[15]</sup>

## 5.2 CHARAKTERISTIKA MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ



Obr. 5.2: Geografické členění HK, městské části [zdroj: [www.hradeckralove.org](http://www.hradeckralove.org)]

Centrum města, městské části Hradec Králové je centrální částí města, zahrnující historické jádro (tzv. „staré město“) a přilehlé okolí, vyznačující se zpravidla historickou zástavbou bytových budov. Rozlohou není tolik rozsáhlé, ovšem počtem

obyvatel je druhou nejobydlenější částí města. Okrajové části dalších městských částí, v lokalitách blíže k centru, jako je Pražské, Moravské a Slezské předměstí se vyznačují lukrativní prvorepublikovou zástavbou.

Část sídelních jednotek Moravského Předměstí spadá do katastrálního území Nový Hradec Králové, zbytek do katastrálního území Třebeš. Předměstí je z větší části postaveno v klasickém panelákovém stylu 70. - 90. let minulého století.

Slezské předměstí je tvořeno rovněž převážně zástavbou panelových domů. Části sídlištních čtvrtí jsou zastavěny rodinnými domky a vilami, převážně z 1. pol. 20. století, díky čemuž si sídliště ve Slezském předměstí zachovala alespoň částečně urbanistický vkus, doplněný bohatým, pro Hradec natolik typickým množstvím zeleně.

Malšovice lze charakterizovat jako klidnější hradeckou čtvrť, ve které převládají rodinné domy, zbytek zástavby je tvořen obvykle bytovými domy s výškou do pěti nadzemních podlaží. Ve východní části této lokality se nacházejí rozsáhlé zahrádkářské kolonie. Územní stavební rozvoj této městské čtvrti je takřka ukončen, zcela ojediněle probíhá větší bytová výstavba spíše v jižním směru k městské části Nový Hradec Králové.

Katastrální území a městská část Nový Hradec Králové, rozkládající se zároveň na katastrálním území Kluky v jihovýchodní části města se vyznačuje rozsáhlou zástavbou čtvrtí s rodinnými domy, eventuálně bytovou zástavbou. Dalším výrazným prvkem této lokality je po městské části stejnojmenný les a řada rybníků.

Veškeré zbývající okolní městské části, které jsou aglomeracemi v rámci Hradce Králové se vyznačují převážnou zástavbou rodinných domů, eventuálně průmyslovými areály, dobrou dopravní obslužností. V západní části Hradce Králové (Kukleny) se nachází hlavní nádraží. Na severním okraji města (mezi městskými částmi Věkoše a Rusek) se nachází regionální letiště s civilním provozem Letiště Hradec Králové. Na urbanismu Hradce Králové je patrný vliv českého architekta Josefa Gočára, který se zasloužil o zpracování územního plánu města, vytvořil regulační plán nábřeží, střed města, systém vnějšího dopravního okruhu s radiálami směřujícími do centra, mezi nimiž se střídají obytné čtvrti s plochami zeleně a mnohé další.



## Seznam městských částí a katastrálních území Hradce Králové

Městské části	Katastrální území	Rozloha [km <sup>2</sup> ]
Hradec Králové	Hradec Králové	3,45
Březhrad	Březhrad	2,80
Kukleny	Kukleny	4,03
Malšova Lhota	Malšova Lhota	1,94
Malšovice	Malšovice u HK	2,37
Moravské Předměstí	Nový Hradec Králové	-
	Třebeš	
Nový Hradec Králové	Nový Hradec Králové	24,74
	Kluky	
Piletice	Piletice	3,03
Plácky	Plácky	1,68
Plačice	Plačice	7,31
Plotiště nad Labem	Plotiště nad Labem	6,44
Pouchov	Pouchov	2,48
Pražské předměstí	Pražské předměstí	4,94
Roudnička	Roudnička	2,12
Rusek	Rusek	4,78
Slatina	Slatina u HK	4,11
Slezské Předměstí	Slezské Předměstí	7,56
Svinary	Svinary	3,42
Svobodné Dvory	Svobodné Dvory	6,94
Třebeš	Třebeš	4,63
	Nový Hradec Králové	
Věkoše	Věkoše	5,54

Tab. 5.1: Přehled městských částí a katastrálních území [zdroj:  
www.hradeckralove.org]

### **5.3 ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ NEMOVITOSTÍ V RÁMCI REALITNÍHO TRHU V HRADCI KRÁLOVÉ A ZMAPOVÁNÍ TRŽNÍCH CEN**

#### **5.3.1 NEDÁVNÁ HISTORIE REALITNÍHO TRHU**

V posledních letech trh nemovitostí zaznamenal výraznou stagnaci v důsledku americké hypoteční krize v roce 2007, která přerostla ve světovou finanční krizi roku 2008. Na území České republiky měla ekonomická recese za následek snížení poptávky po nemovitostech, došlo ke zpřísnění úvěrového procesu, ale i poklesu cen nemovitostí. Z celkového hodnocení dopadů krize vyplývá, že zasáhly především sektor nemovitostí určených k bydlení, následně i sektor s komerčními nemovitostmi. Nejvýraznější pokles byl na českém realitním trhu uváděn v roce 2009, kdy bylo toto období označováno za „dno realitního cyklu“. Ve zmíněném roce došlo k poklesu zájmu klientů o nemovitosti určené pro bydlení a ceny bytů klesly v extrémních případech až o 20%. Na druhou stranu je nutné zmínit, že stejně tak jako se liší ceny bytů nejen podle regionu, ale i podle polohy, podlaží a kvality okolí, liší se i pohyby cen v krizi. Obecně lze říci, že realitní krize se České republiky v závěru nedotkla tak výrazně jako okolních států, kde padaly ceny nemovitostí řádově o desítky procent, na území našeho státu ztratily reality reálně jen 10% v průměru za posledních 5 let. <sup>[16]</sup>

Realitní trh v Hradci Králové v tomto směru vykazoval obdobné hodnoty. Ceny panelových bytů se v období krize snížily v průměru o 20%, naproti tomu cihlové byty v centru města reálně klesly pouze o 5-10%. Jistým paradoxem byl trh s pozemky, kterých se v období krize propad cen takřka vůbec netýkal, naopak sumy za pozemky v lákavých lokalitách šly stále nahoru. Tato skutečnost byla vyvolaná především velice omezenou nabídkou. Původně relativně vysoký zájem o rodinné domy na okraji města vystřídala vysoká poptávka po ekonomicky - oproti rodinným domům - méně nákladných a levnějších bytech přímo ve městě (zejména 1+1 a 2+1), kterých začal být v rámci prodeje výrazný nedostatek. Zároveň rostla poptávka pro pronájmech bytů, jak v centru města, kde byla logicky nejvýznamnější, tak po pronájmech bytů v okrajovějších částech města. Po roce 2010 začalo docházet k mírné stabilizaci cen, ovšem jejich propad se zastavil až v prvním čtvrtletí roku 2013, a to spíše jen v žádaných lokalitách. <sup>[17] [18]</sup>

### 5.3.2 ANALÝZA CEN U JEDNOTLIVÝCH TRŽNÍCH SEGMENTŮ

Pro účely této práce jsem blíže analyzoval - na realitním trhu nejvíce obchodovatelné - nemovitosti určené k bydlení. Konkrétní údaje k mapování tržní situace jsem získával především prostřednictvím nabídek realitních kanceláří v rámci všech jednadvaceti městských částí Hradce Králové. Uvedené ceny se kterými jsem pracoval jsou cenami konečnými - včetně DPH, právního servisu a se započítanými provizemi realitních kanceláří. Na vybraných nemovitostech pro účely mé analýzy nespočívají žádná věcná břemena, exekuce, aj. Veškerá data nejsou starší než tři měsíce.

Konkrétní analýza je zaměřena na:

- Trh se stavebními pozemky
- Trh s byty
- Trh s rodinnými domy

#### 5.3.2.1 TRH SE STAVEBNÍMI POZEMKY

Kvalitní a dostupné pozemky pro individuální výstavbu jsou na trhu nemovitostí v této lokalitě dlouhodobě nedostatkovým zbožím. Nejvíce lukrativní jsou pozemky v městských částech s dobrou dopravní obslužností blíže k centru města, jako například Malšovice, Malšova Lhota a Svinary. Samotná cena pozemků vlivem vysoké poptávky dlouhodobě vykazuje růst, který byl patrný i v době světové finanční krize, na rozdíl od jiných druhů nemovitostí, jejichž ceny dlouhodobě klesaly.

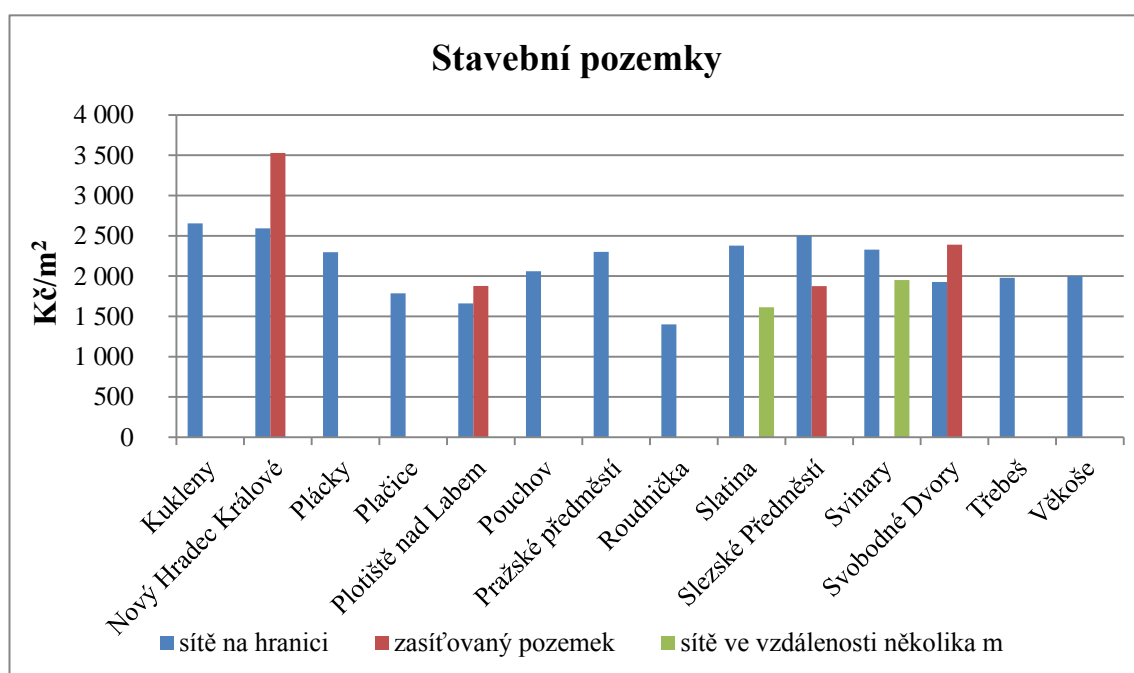
Při bližším zpracování analýzy trhu se stavebními pozemky v dané lokalitě jsem bral zřetel na konkrétní městskou část, plochu v  $m^2$ , cenu stavebního pozemku a cenu přepočtenou na  $m^2$ . V neposlední řadě jsem rovněž zohlednil způsob zasíťování pozemku, neboť náklady na vybudování inženýrských sítí mohou jít až do desítek tisíc korun a mají nemalý podíl na celkové hodnotě pozemku. Drtivá většina nabízených stavebních parcel má vybudované inženýrské sítě na hranici pozemku, ve výjimečných případech se vyskytují již zasíťované pozemky, popř. inženýrské sítě končí v určité vzdálenosti od pozemku. Analyzovány jsou pouze pozemky pro bydlení, stavební parcely pro komerční výstavbu, zemědělská půda, zahrady, aj. jsou zanedbány.

Stavební pozemky určené k individuální výstavbě se nachází takřka ve všech okolních částech města, největší množství volných parcel nalezneme v Pláckách, Plotišti nad Labem, Svobodných Dvorech a Kuklenách, tedy zejména ve východní části Hradce Králové. Blíže k centru města je logicky omezenější nabídka pozemků, v centru je již prakticky nulová.

Průměrná cena pozemků s inženýrskými sítěmi na hranici je 2133 Kč/m<sup>2</sup>. Jejich ceny se pohybují v rozmezí od 842 - 3057 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšších cen dosahují pozemky zasítované, nejdražší z nich nalezneme v městské části Nový Hradec Králové, jejichž průměrná cena činí 3529 Kč/m<sup>2</sup>. Cenový rozptyl je od 1877 do 3550 Kč/m<sup>2</sup>. Nejlevnější alternativou jsou pozemky, u nichž jsou inženýrské sítě v určité vzdálenosti od hranice parcely. Jejich průměrná cena je 1447 Kč/m<sup>2</sup>. Cenový rozptyl vycházející z této analýzy je od 910 do 1950 Kč/m<sup>2</sup>.

Inženýrské sítě	Cenový rozptyl [Kč/m <sup>2</sup> ]	Průměrná cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
na hranici	842 - 3 057	2 133
zasítované	1 877 - 3 550	3 529
x metrů od pozemku	910 - 1 950	1 447

Tab. 5.2: Cenový souhrn stavebních pozemků [zdroj: vlastní]



Graf. 5.1: Průměrné ceny stavebních pozemků [zdroj: vlastní]

## **Celková databáze pozemků - viz PŘÍLOHA č. 1**

## **Přehled průměrných cen pozemků v městských částech - viz PŘÍLOHA č. 2**

### **5.3.2.2 TRH S BYTY**

Obecně lze trh s byty v Hradci Králové charakterizovat jako třetí nejdražší lokalitu v České Republice, hned po Praze a Brně. V Hradci mají lidé zájem zejména o malometrážní byty o jedné nebo dvou místnostech, kterých je ve starší zástavbě krajského města poměrně nedostatek. Vysoká poptávka má za následek, že již takto - ve srovnání se zbytkem republiky - relativně nadhodnocené, nabízené byty jsou i dražší.

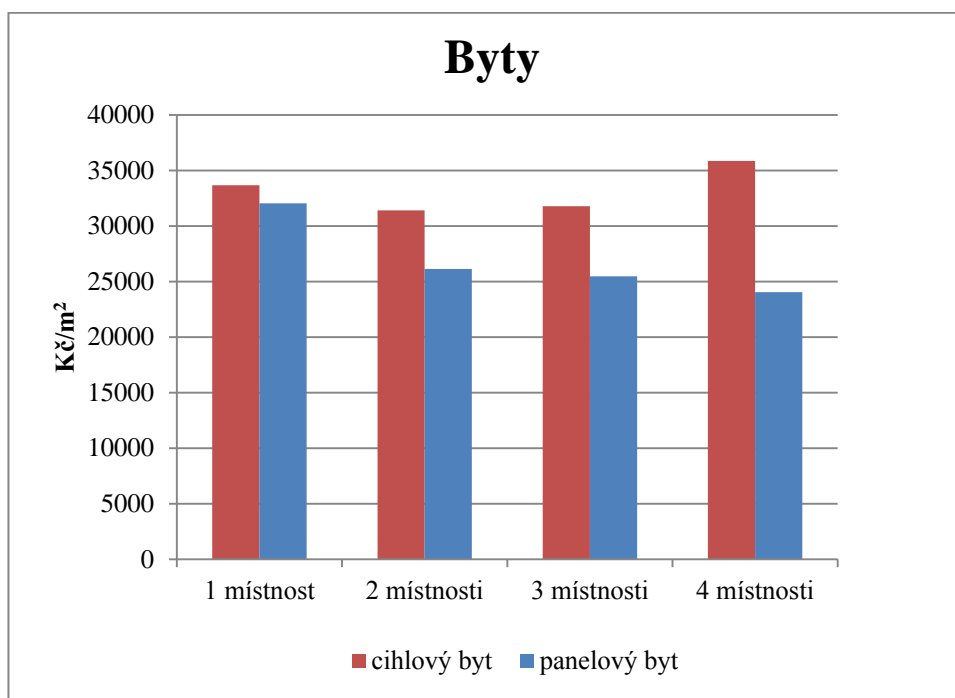
Analýza tržních cen nemovitostí na trhu s byty je zpracována s ohledem na lokalitu, ve které se daná nemovitost nachází; bytovou zástavbu - cihlovou a panelovou; na stav nemovitosti - původní, po rekonstrukci, novostavba; typ bytu (od garsoniéry, 1+kk, po 4+4); jeho plochu v m<sup>2</sup>; celkovou cenu a cenu přepočtenou na m<sup>2</sup>. Zároveň je analýza rozdělena na čtyři hlavní části podle dispozice bytových jednotek. V těchto částech jsem se zaměřil na nejrozšířenější a nejvíce se vyskytující druhy nemovitostí na trhu s byty, konkrétně na byty o jedné místnosti, dvou místnostech, třech a čtyřech místnostech.

Rozdělení bytových jednotek dle dispozice v rámci analýzy trhu

- garsoniéra, 1+kk, 1+1
- 2+kk, 2+1
- 3+kk, 3+1
- 4+kk, 4+1

Nejdražšími bytovými jednotkami v cihelné zástavbě jsou byty o dispozici 4+kk a 4+1, které se vyskytují nejvíce v historické zástavbě, v lukrativních částech města jako je městská část Hradec Králové, eventuálně Moravské Předměstí, zbývající bytové jednotky dispozičních řešení o jedné až třech místnostech se cenově v cihlové zástavbě tak výrazně neliší. V panelové zástavbě jsou nejdražšími jednotkami byty s jednou místností - zejména městská část Nový Hradec Králové, z důvodu vysoké poptávky po tomto typu nemovitosti. Řádově o 5 - 6 tisíc Kč/m<sup>2</sup> jsou poté levnější panelové byty ve

zbývajících bytových jednotkách o dvou až čtyřech místnostech. Rozdíl těchto cen je minimální.



Graf. 5.2: Průměrné ceny bytů [zdroj: vlastní]

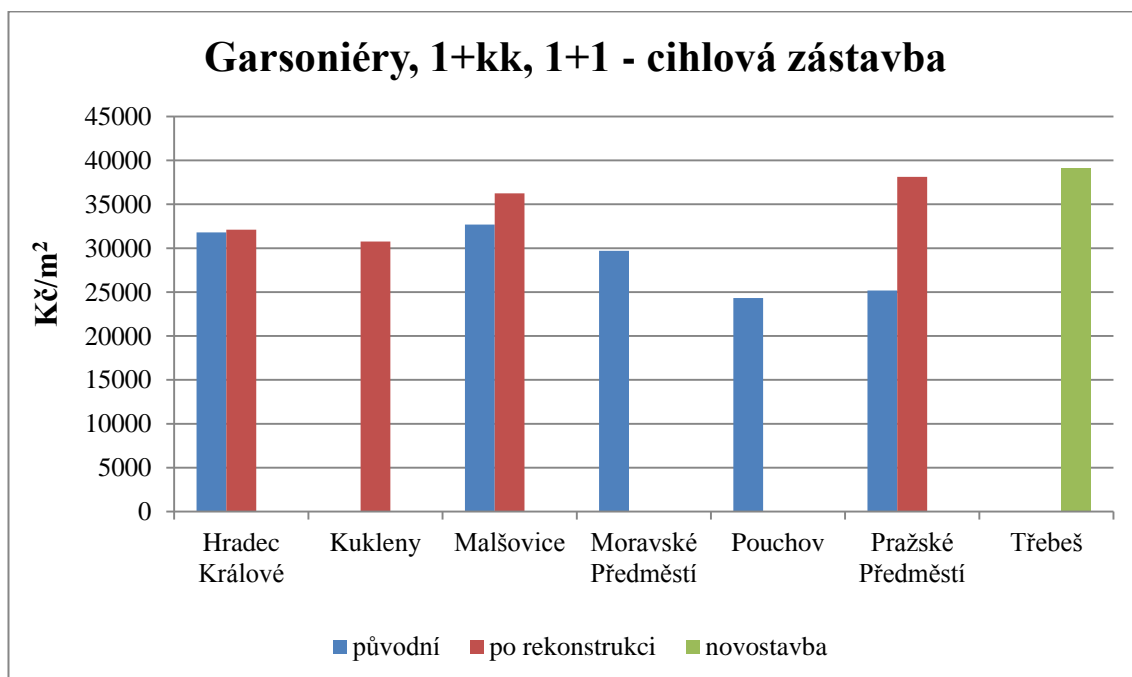
### BYTY: GARSONIÉRY, 1+kk, 1+1

Na trhu nemovitostí v Hradci Králové se jedná o jednu z nejvíce poptávaných skupin bytů. Původní, cihlová zástavba je nejvíce obvyklá v městských částech Hradec Králové a Pražské Předměstí, novostavby u tohoto typu nemovitostí lze nalézt především v okrajových částech města, jako je například Třebeš. Panelová zástavba u bytů s touto dispozicí je nejrozšířenější v městské části Nový Hradec Králové.

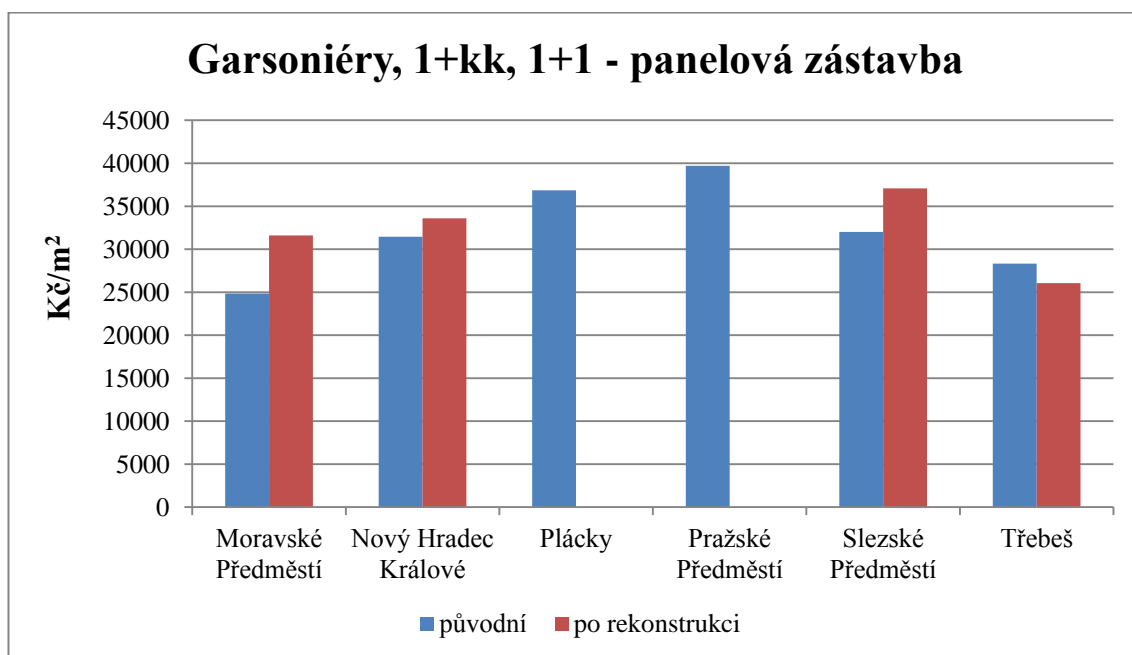
Ceny se v případě cihlových bytů pohybují v rozmezí od 22 000 Kč/m<sup>2</sup> do 45 000 Kč/m<sup>2</sup> u původní zástavby, cihlové byty v novostavbách jsou nejčastěji v rozmezí 40 000 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena těchto jednotek je 33 679 Kč/m<sup>2</sup>. U velice žádané a lukrativní městské části Malšovice jsou ceny za m<sup>2</sup> dokonce dražší než přímo v centru města, to samé platí pro městskou část Pražské Předměstí u cihlové zástavby po rekonstrukci. Rozdíl cen u panelových domů je zhruba od 25 714 Kč/m<sup>2</sup> do 47 875 Kč/m<sup>2</sup>, při průměrné ceně za panelový byt 32 045 Kč/m<sup>2</sup>. Panelové byty s tímto dispozičním řešením nalézáme zejména v městské části Nový Hradec Králové.

Typ bytu	Cenový rozptyl [Kč/m <sup>2</sup> ]	Průměrná cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
cihlový	22 000 - 45 000	33 679
panelový	25 714 - 47 875	32 045

Tab. 5.3: Cenový souhrn bytů s jednou místností [zdroj: vlastní]



Graf. 5.3: Průměrné ceny bytů s jednou místností v cihlové zástavbě [zdroj: vlastní]



Graf. 5.4: Průměrné ceny bytů s jednou místností v panelové zástavbě [zdroj: vlastní]

**Celková databáze bytů - garsoniéra, 1+kk, 1+1 - viz PŘÍLOHA č. 3****Přehled průměrných cen bytů s jednou místností - viz PŘÍLOHA č. 4****BYTY: 2+kk, 2+1**

Společně s jednopokojovými byty, i tento tržní segment patří do nejvíce poptávané skupiny bytů v Hradci Králové. Může za to především vysoká poptávka ze strany mladých rodin, shánějících své první bydlení, mladých lidí stěhujících se do města za práci, eventuálně starších manželských párů, kterým již odrostli děti a hledají tak levnější a méně náročnou alternativu bydlení. Nemovitosti tohoto dispozičního řešení bývají také častým zájmem investorů, kteří byty pořizují za účelem následného pronájmu.

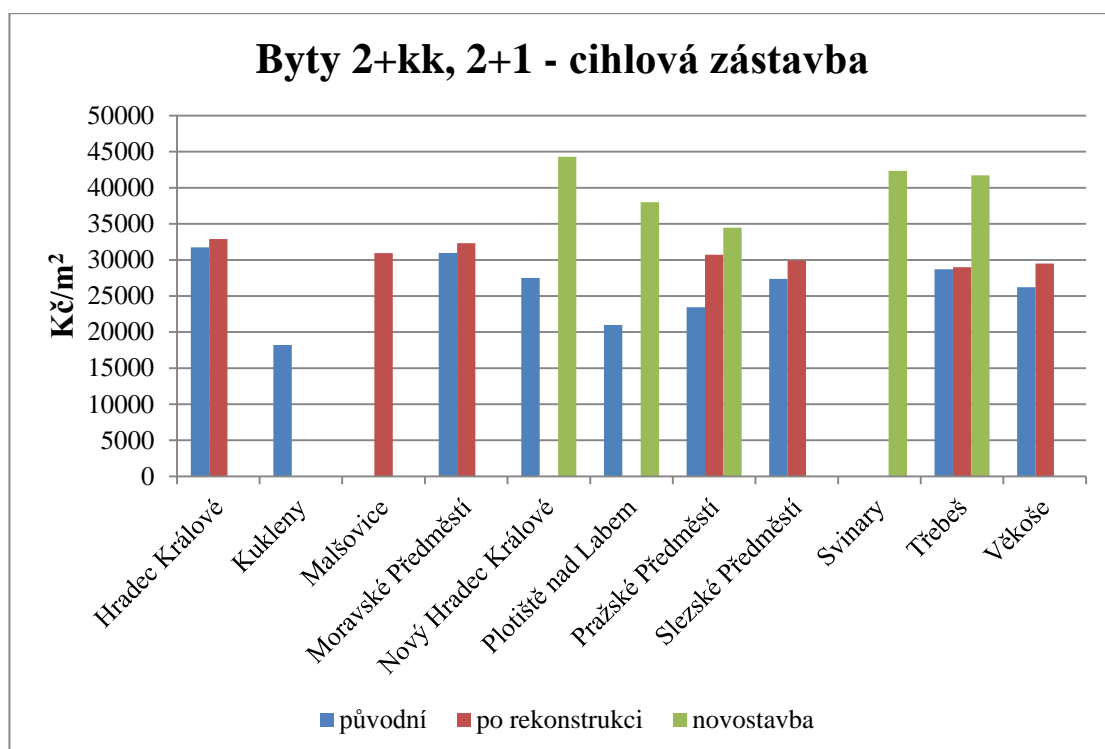
Rozptyl cen v případě cihlových bytů této dispozice je na trhu nemovitostí v Hradci Králové v rozmezí od 15 000 Kč/m<sup>2</sup> do 50 755 Kč/m<sup>2</sup>, představuje nejvýraznější rozdíl v cenách oproti jiným bytům. Nejnížší ceny cihlových bytů bývají obvykle v městské části Kukleny. Nejvyšší ceny nalézáme zejména v centru města, dále v městské části Nový Hradec Králové, kde je výrazný podíl výstavby nových bytových objektů - jedná se tedy o novostavby, s průměrnou cenou na 1 m<sup>2</sup> 44.304 Kč. Výsledná průměrná cena u cihlových bytů ve všech městských částech je v rámci této analýzy 30 555 Kč.

Panelové byty lze pořídit od 19 167 do 32 000 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena těchto bytů je 26 296 Kč/m<sup>2</sup>. Bytové jednotky dispozičního řešení 2+kk a 2+1 panelové zástavby lze v nabídce realitních kanceláří nalézt nejčastěji pro městské části Pražské Předměstí, Nový Hradec Králové a Slezské Předměstí. Samotný stav nemovitostí v Pražském Předměstí, ať už se jedná o byty v původním stavu nebo o byty po rekonstrukci, vykazuje minimální vliv na cenu, který není v případě zbývajících městských částí natolik obvyklý.

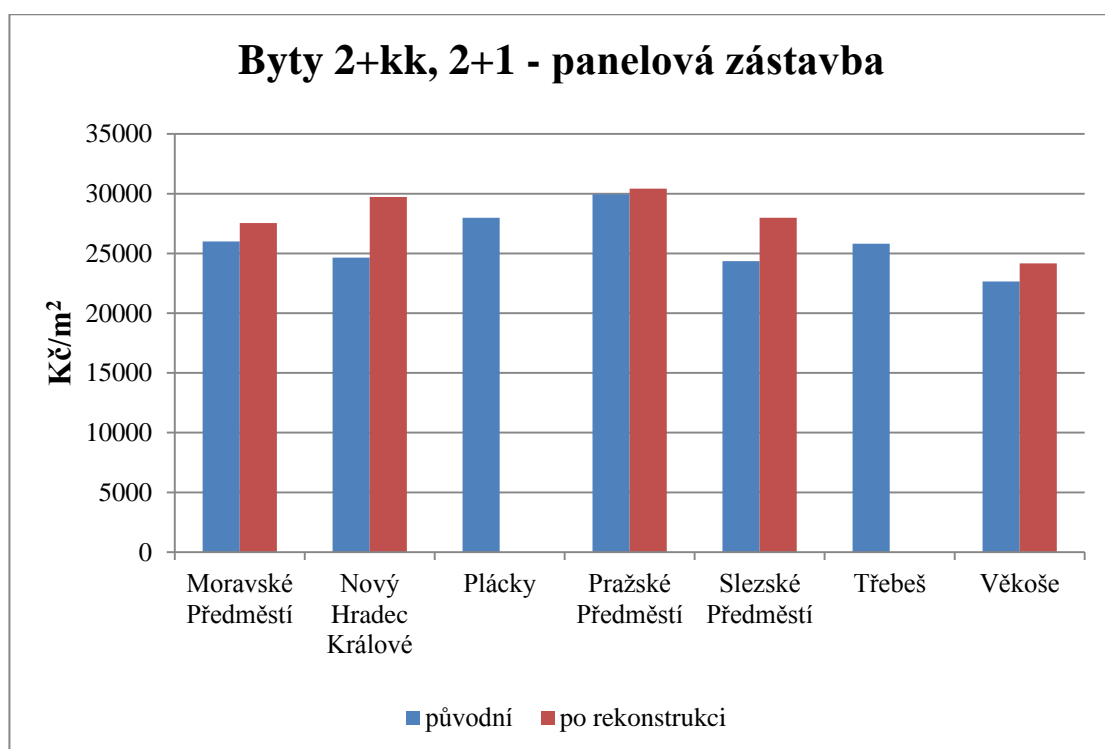
Typ bytu	Cenový rozptyl [Kč/m <sup>2</sup> ]	Průměrná cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
cihlový	15 000 - 50 755	30 555
panelový	19 167 - 32 000	26 296

*Tab. 5.4: Cenový souhrn bytů dispozice 2+kk, 2+1 [zdroj: vlastní]*





Graf. 5.5: Průměrné ceny bytů dispozice 2+kk, 2+1 v cihlové zástavbě [zdroj: vlastní]



Graf. 5.6: Průměrné ceny bytů dispozice 2+kk, 2+1 v panelové zástavbě [zdroj: vlastní]

**Celková databáze bytů - 2+kk, 2+1 - viz PŘÍLOHA č. 5**

**Přehled průměrných cen bytů - 2+kk, 2+1 - viz PŘÍLOHA č. 6**

**BYTY: 3+kk, 3+1**

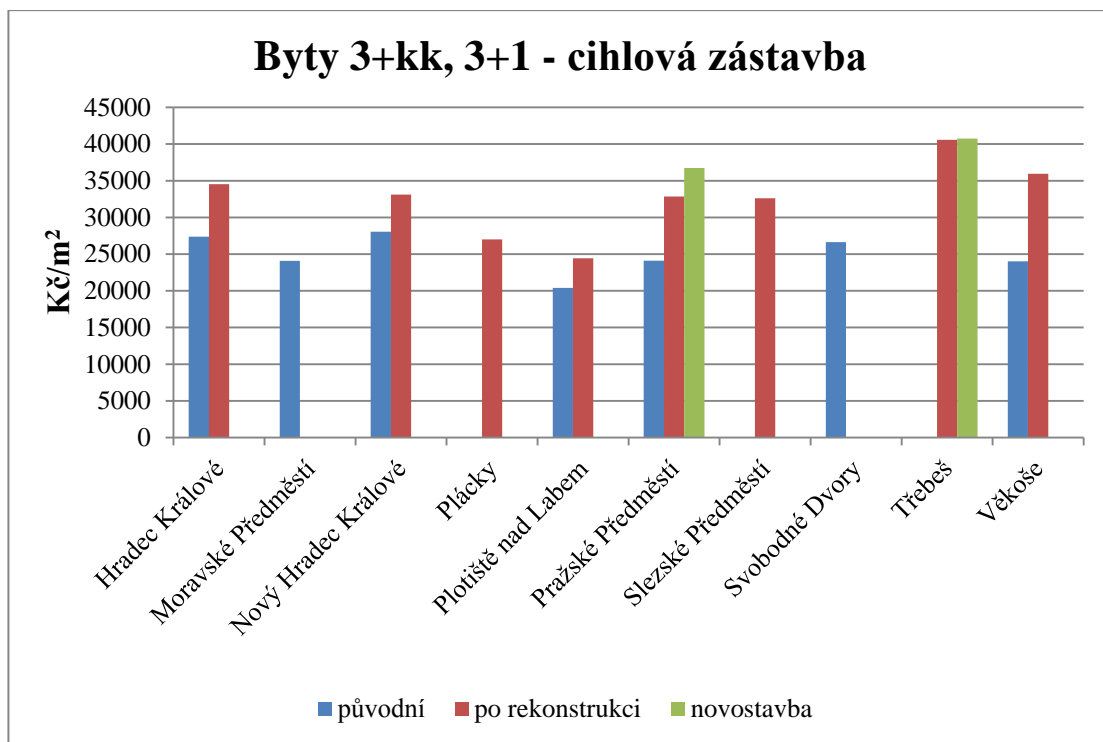
Poptávka po bytových jednotkách se třemi místnostmi není již na trhu s nemovitostmi v Hradci Králové natolik výrazná jako v případě bytů s dispozicemi o jedné nebo dvou místnostech. Hlavním důvodem je především vysoká pořizovací cena, kvůli které kupující volí raději menší a finančně dostupnější byty. Obdobně jako v předešlých případech, byty v cihlové zástavbě jsou nejpočetnější v městských částech Hradec Králové a Pražské Předměstí. V městské části Nový Hradec Králové a Třebeš je poměrně snadné poptávat byty jak v cihlové, tak v panelové zástavbě. Nejpočetnější nabídka je tvořena byty v původním stavu, byty po rekonstrukci nejsou již tak časté. Zcela nové bytové jednotky jsou nejčastěji nabízeny v městské části Třebeš.

Průměrná cena za cihlový byt je 28 241 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny se pohybují v rozmezí od 19 643 Kč/m<sup>2</sup> do 43 269 Kč/m<sup>2</sup>. Nejdražší jednotky jsou v městské části Třebeš, jedná se především o byty po rekonstrukci nebo novostavby. Nejlevnější byty jsou nabízeny v městské části Plotiště nad Labem.

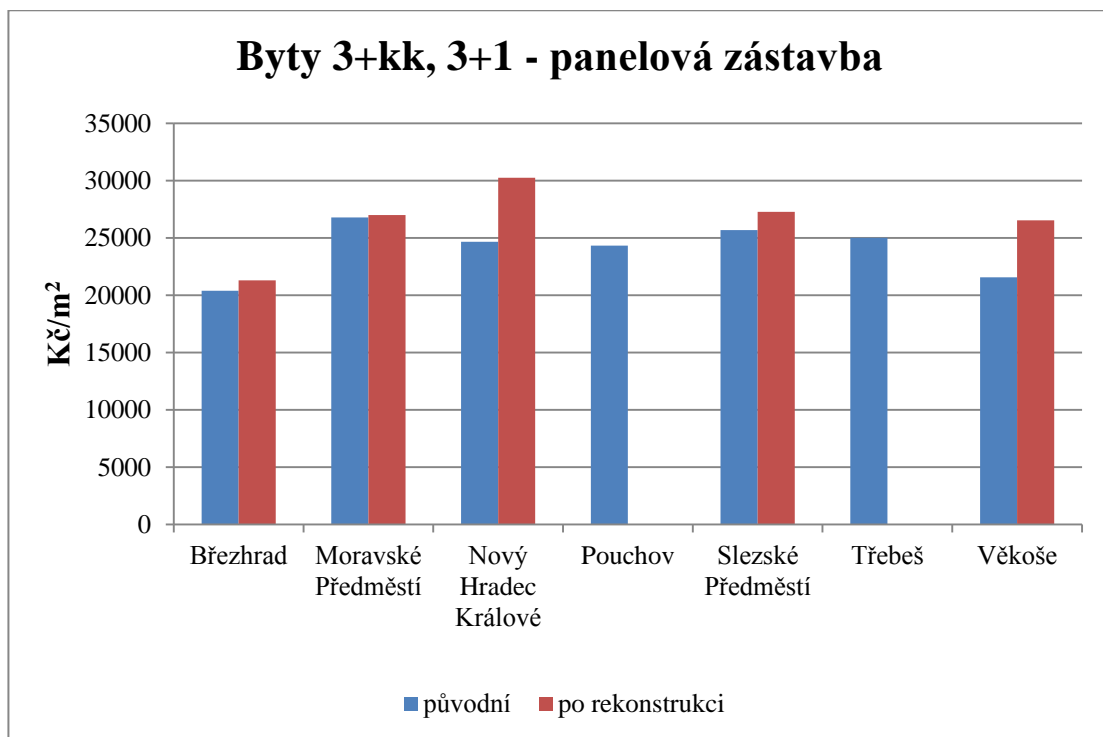
Průměrná cena za panelový byt je 25 471 Kč/m<sup>2</sup>, při cenovém rozdílu od 18 163 Kč/m<sup>2</sup> do 33 621 Kč/m<sup>2</sup>. Nejdražší, již zrekonstruované, byty v panelové zástavbě se nachází v Novém Hradci Králové, nejlevnější v městské části Brezhrad. V případě městské části Moravské Předměstí byl v rámci této analýzy zjištěn minimální rozdíl v ceně z hlediska celkového stavu bytu. Byty v původním stavu a byty po rekonstrukci jsou nabízeny za obdobné částky.

Typ bytu	Cenový rozptyl [Kč/m <sup>2</sup> ]	Průměrná cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
cihlový	19 643 - 43 269	28 241
panelový	18 163 - 33 621	25 471

*Tab. 5.5: Cenový souhrn bytů dispozice 3+kk, 3+1 [zdroj: vlastní]*



Graf. 5.7: Průměrné ceny bytů dispozice 3+kk, 3+1 v cihlové zástavbě [zdroj: vlastní]



Graf. 5.8: Průměrné ceny bytů dispozice 3+kk, 3+1 v panelové zástavbě [zdroj: vlastní]

**Celková databáze bytů - 3+kk, 3+1 - viz PŘÍLOHA č. 7**

**Přehled průměrných cen bytů - 3+kk, 3+1 - viz PŘÍLOHA č. 8**

**BYTY: 4+kk, 4+1**

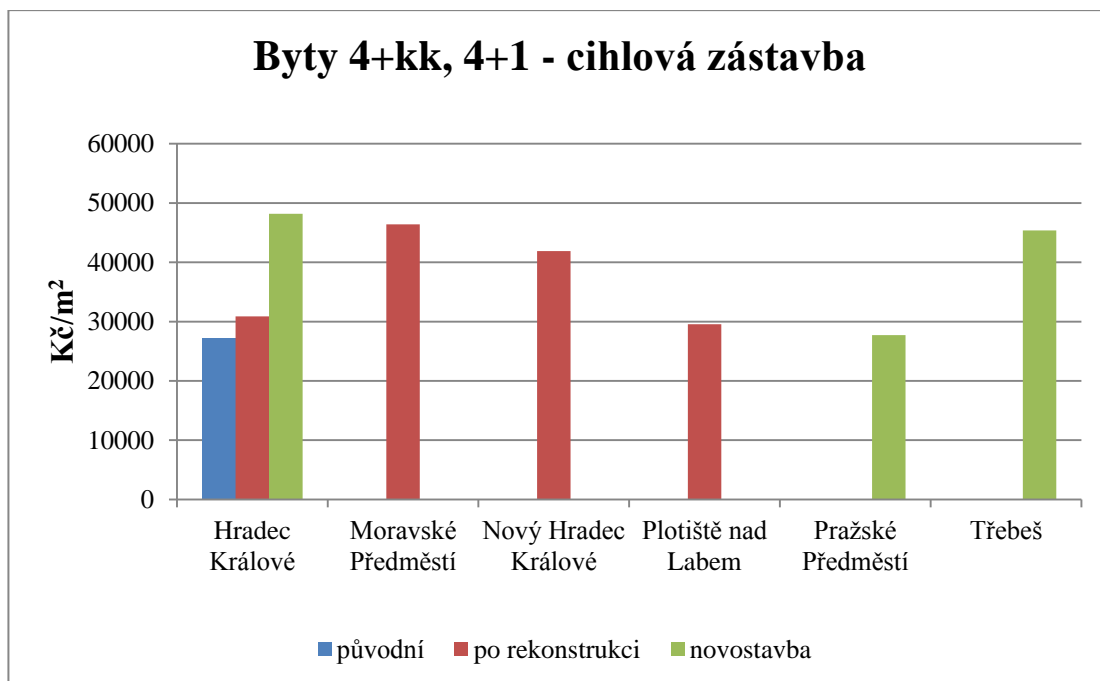
Mezi nejméně poptávaný tržní segment na trhu s byty v Hradci Králové, zpracovaný v rámci této analýzy patří bytové jednotky s dispozicí 4+kk a 4+1. Vyznačují se velkou podlahovou plochou, která činí zhruba od 70 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> a více, a rovněž vysokými pořizovacími náklady za celý byt. Poptávající, kteří vyžadují velké prostory pro bydlení volí proto často jako alternativu spíše bydlení v rodinných domech v okrajovějších částech města. Cihlová zástavba je nejrozšířenější v centru města, městské části Hradec Králové, kdy se často jedná o staré byty vyžadující výraznější rekonstrukce. Obecně lze ovšem říci, že na trhu platí poměrně rovnovážná situace v nabídce bytů této dispozice buď v původním stavu, nebo po rekonstrukci. Novostavby jsou součástí developerských projektů velkých společností a vyskytují se ojediněle. Byty panelové zástavby je možno najít nejčastěji v nabídkách v rámci městských částí Nový Hradec Králové a Slezské Předměstí.

Cenový rozptyl v případě cihlových bytů se pohybuje v rozmezí od 23 404 do 50 000 Kč/m<sup>2</sup>. Horní hranice těchto cen je tvořena novostavbou v městské části Hradec Králové, která byla zpracována v analýze, jinak se ceny bytů v původním stavu a po rekonstrukci pohybují kolem 30 000 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena cihlových bytů této dispozice je 36 149 Kč/m<sup>2</sup>.

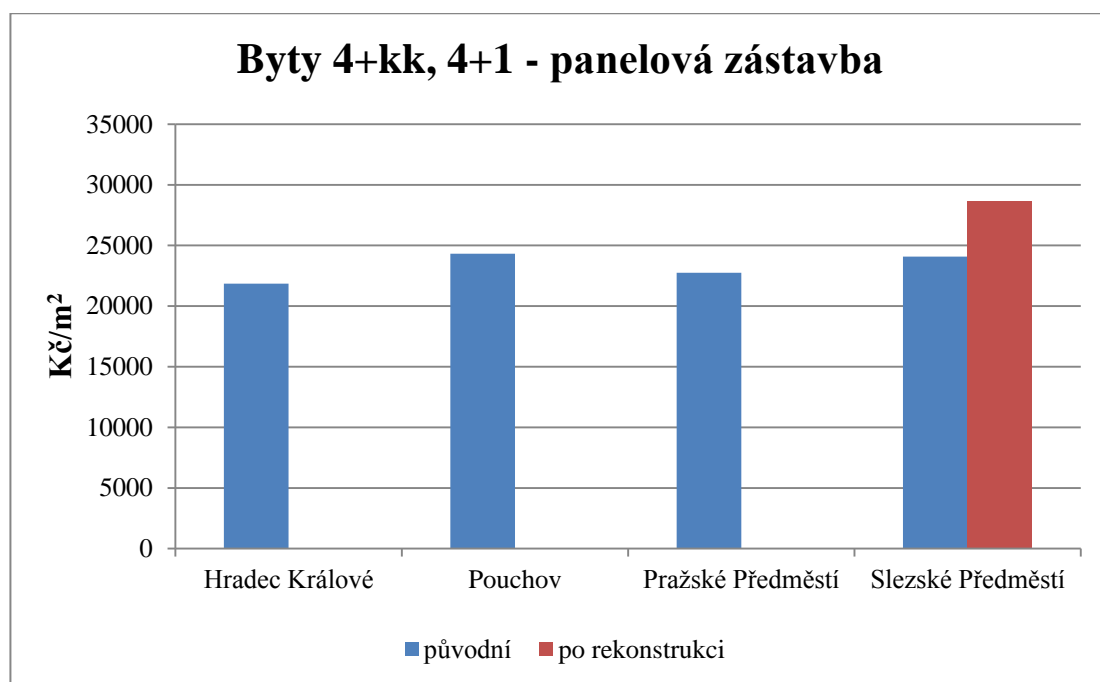
Cenové rozmezí u bytů v panelové zástavbě není tolik výrazné, jedná se o rozpětí cen od 21 636 Kč/m<sup>2</sup> do 29 875 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena těchto bytů byla v rámci zpracované analýzy vypočtena na 24 052 Kč/m<sup>2</sup>.

Typ bytu	Cenový rozptyl [Kč/m <sup>2</sup> ]	Průměrná cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
cihlový	23 404 - 50 000	36 149
panelový	21 636 - 29 875	24 052

*Tab. 5.6: Cenový souhrn bytů dispozice 4+kk, 4+1 [zdroj: vlastní]*



Graf. 5.9: Průměrné ceny bytů dispozice 4+kk, 4+1 v cihlové zástavbě [zdroj: vlastní]



Graf. 5.10: Průměrné ceny bytů dispozice 4+kk, 4+1 v panelové zástavbě [zdroj: vlastní]

**Celková databáze bytů - 4+kk, 4+1 - viz PŘÍLOHA č. 9**

**Přehled průměrných cen bytů - 4+kk, 4+1 - viz PŘÍLOHA č. 10**

### 5.3.2.3 TRH S RODINNÝMI DOMY

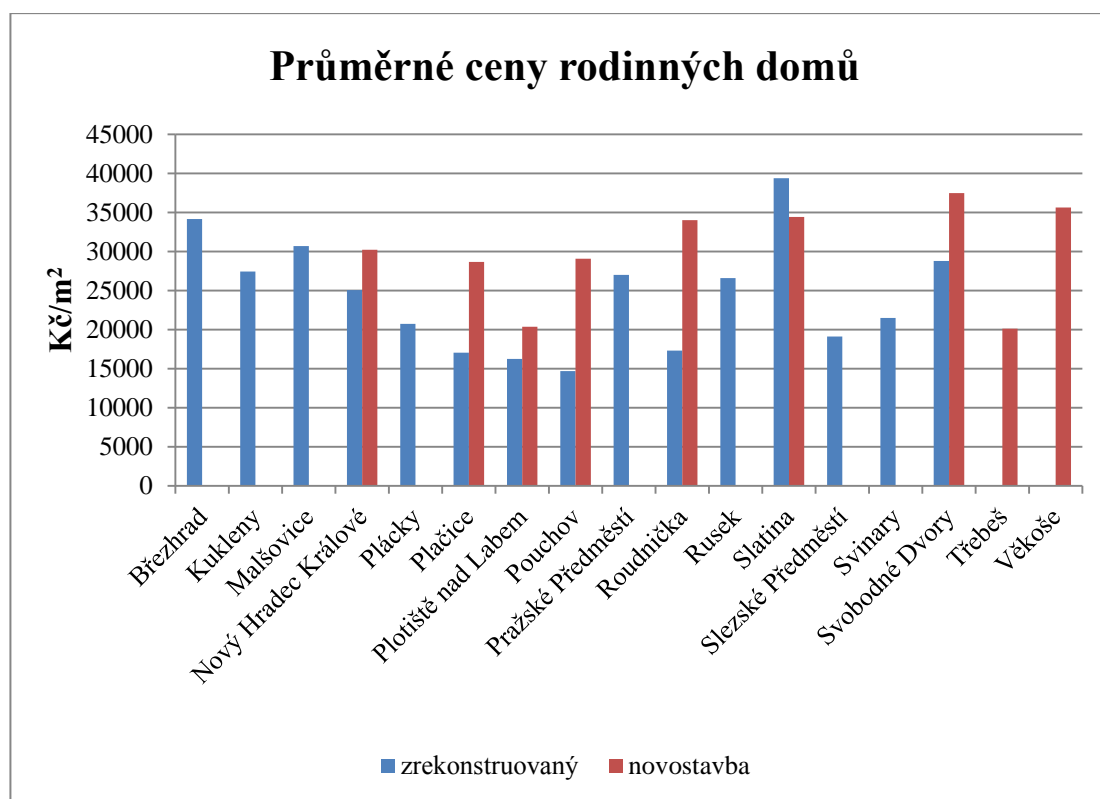
Nejvíce atraktivními nemovitostmi na trhu s rodinnými domy v Hradci Králové jsou lokality v přímé návaznosti na centrum města, vyznačující se dobrou dopravní obsluhností, blízkou dostupností od centra, ale i klidnějším prostředím. Jde především o lokality Pražské Předměstí, Malšovice, Třebeš a Slezské Předměstí. V samotném centru města lze nalézt velice lukrativní prvorepublikovou zástavbu rodinných domů. Podstatné zastoupení na trhu s rodinnými domy mají také městské části Kukleny, Roudnička, Rusek nebo Věkoše.

Pro zpracování celkové analýzy byly nemovitosti rozděleny do jednotlivých městských částí, ve kterých se nacházejí. Dále byl určen jejich stav, a to na zrekonstruované objekty nebo novostavby - v tomto případě bylo zanedbáno konstrukční řešení jednotlivých objektů a pro analýzu a následné určení ceny bylo využito takto zjednodušeného rozdělení. Plocha v  $m^2$  značí podlahovou plochu objektů. Celková cena na  $m^2$  se odvíjí od nabídkové ceny na realitním trhu, s tím, že jsou veškeré vybrané objekty rodinných domů ve zpracované analýze do maximální výše deseti milionů korun.

Průměrné ceny u zrekonstruovaných objektů jsou velice individuální, pohybují se v rozmezí od 11 582 Kč/ $m^2$  do 42 241 Kč/ $m^2$ . Nejnižší ceny objektů, přepočtené na  $m^2$  podlahové plochy se vyskytují zejména v městských částech Pouchov, Plotiště nad Labem a Plačice, nejdražší naopak v městské části Slatina, dále Kuklenách nebo například Malšovicích. Cenový rozptyl u novostaveb byl v rámci analýzy stanoven na 17 383 Kč/ $m^2$  - 40 741 Kč/ $m^2$ , při průměrné ceně 30 105 Kč/ $m^2$  za tento druh objektu. Cena novostaveb je na realitním trhu zpravidla podstatně vyšší oproti zrekonstruovaným rodinným domům, výjimku tvoří městská část Slatina kde došlo v případě této analýzy k opačnému jevu.

Stav rodinného domu	Cenový rozptyl [Kč/ $m^2$ ]	Průměrná cena [Kč/ $m^2$ ]
zrekonstruovaný	11 582 - 42 241	24 396
novostavba	17 383 - 40 741	30 105

Tab. 5.7: Cenový souhrn rodinných domů [zdroj: vlastní]



Graf. 5.11: Průměrné ceny rodinných domů [zdroj: vlastní]

**Celková databáze rodinných domů - viz PŘÍLOHA č. 11**

**Přehled průměrných cen rodinných domů - viz PŘÍLOHA č. 12**

## **6 STANOVENÍ FINANČNÍCH ZDROJŮ U VYBRANÉ NEMOVITOSTI**

Primárním prvkem při výběru konkrétní nemovitosti je také určení, jakým způsobem bude její pořízení financováno. Obsahem této části bude nastínění modelové situace klienta realitní kanceláře pořizujícího nemovitost. Stanovením jeho požadavků mu budou nabídnuty alternativy bydlení, nejvíce odpovídající jeho kritériím a zároveň budou definovány finanční zdroje pro nabytí jím vybrané nemovitosti na základě finančních možností.

### **6.1 MODELOVÁ SITUACE KLIENTA**

Klientem je pan Jiří Kellner (30 let) s manželkou paní Petrou Kellnerovou (27 let). Jejich společné příjmy činí 42 500 Kč měsíčně, výdaje činí 12 000 Kč měsíčně. Nemají závazky vůči žádným jiným bankám. Rozhodli se pro koupi cihlového bytu, nejlépe zrekonstruovaného nebo novostavbu, v osobním vlastnictví 2+1, případně 2+kk v Hradci Králové, velikosti v rozmezí mezi 50-60 m<sup>2</sup>. Maximální pořizovací cena bytu by neměla přesáhnout 1 700 000 Kč. Mezi další požadavky, které by měla nemovitost splňovat je klidnější část města, mimo hlavní silnici, v dostatečné blízkosti od centra, s dobrou dopravní obslužností a také, pokud možno, s dostatkem přírody. Na pořízení nemovitosti nemá pan Kellner s manželkou dostupné finanční prostředky, vzhledem k nulovým úsporám budou žádat finanční úvěr na 100 % částky z pořizovací ceny nemovitosti, s výškou měsíčního splácení v rozmezí kolem 7 000 Kč až 8 500 Kč.

### **6.2 ANALÝZA VYBRANÉ NEMOVITOSTI**

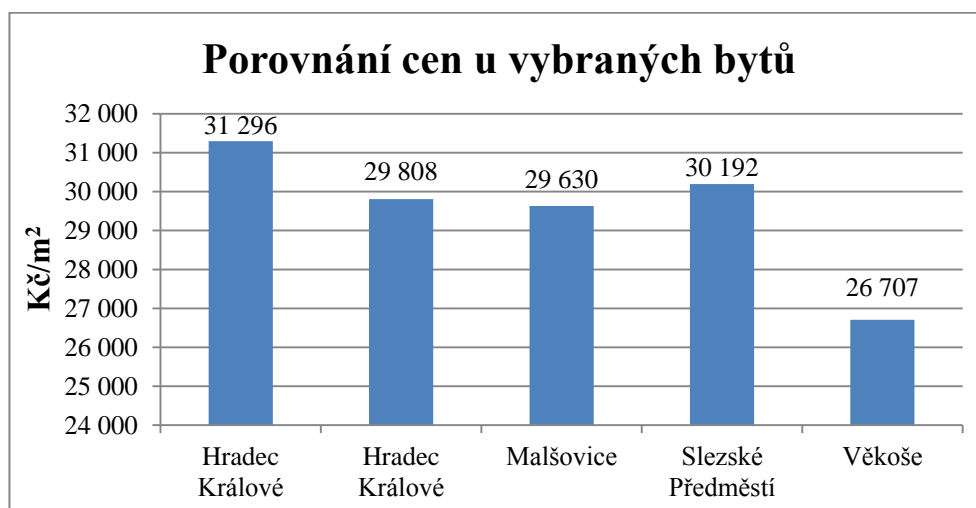
Pro výběr vhodného bytu, který by nejvíce odpovídal požadavkům klienta, byla využita zpracovaná databáze bytů (viz příloha č. 5) s dispozičním řešením 2+kk, 2+1. Zadaným kritériím nejvíce odpovídá 5 bytových jednotek, v městských částech Hradec Králové, Malšovice, Slezské Předměstí a Věkoše. Veškeré vybrané objekty jsou požadované cihlové zástavby, po rekonstrukci a v osobním vlastnictví. Zbývající požadavky klienta nebylo možné splnit v každém ohledu, v přiložené tabulce je tedy ke každému bytu uvedena poznámka stručně charakterizující vybranou nemovitost. Zároveň je zde



uvedena podlahová plocha bytu, celková cena za nemovitost a rovněž podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází.

Městská část	Typ	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Podlaží	Poznámka
Hradec Králové	2+kk	54	1 690 000	1	přímo v centru, ohřev vody bojlerem, rušná ulice
Hradec Králové	2+kk	52	1 550 000	4	zasklená lodžie, v těsné blízkosti MHD, rušná ulice
Malšovice	2+1	54	1 600 000	3	zahrada, moderní vybavení, horší dopravní obslužnost
Slezské předměstí	2+1	52	1 570 000	1	nadstandartní vybava, sídlištní zástavba, balkon
Věkoše	2+1	58	1 549 000	2	parkování u domu, dál od centra, blízko do přírody

Tab. 6.1: Výběr bytů nejvíce odpovídajících požadavkům klienta [zdroj: vlastní]



Graf. 6.1: Porovnání cen u vybraných bytů [zdroj: vlastní]

Prostřednictvím zpracovaného zmapování tržních cen u vybraných nemovitostí bylo zjištěno, že průměrná cena všech těchto bytů cihlové zástavby po rekonstrukci v daných lokalitách (Hradec Králové, Malšovice, Slezské Předměstí a Věkoše) je 30 817 Kč/m<sup>2</sup> (viz příloha č. 6 - přehled průměrných cen bytů 2+kk, 2+1). Budeme-li uvažovat

přepočet cen na m<sup>2</sup>, klientovi nabízené byty se cenově pohybují zhruba kolem průměru, výjimku tvoří byt v městské části Věkoše, kde je cena řádově o čtyři tisíce korun levnější. Pro vybraný byt v této městské části je charakteristická poněkud větší vzdálenost od centra, možnost parkovacího stání k bytu, ale zároveň i velice dobrá dostupnost do nedaleké přírody. V městské části Slezské Předměstí se nachází nadprůměrně vybavený byt, obklopený převážně sídlištní zástavbou. Nemovitost v městské části Malšovice se vyznačuje klidnějším prostředím, kvalitním vybavením bytu po nedávné rekonstrukci, ale také horší dopravní obslužností. První uvedený byt v městské části Hradec Králové se nachází přímo v centru města, v poměrně hodně dopravně vytížené ulici, obdobně je na tom druhý z nabízených bytů v této městské části, jeho výhodou je výborná dopravní obslužnost.

Na základě vybrané nabídky bytů, vyhodnocené podle předložených požadavků se zákazník rozhodl pro byt v městské části Malšovice, dispozičního řešení 2+1 za 1 600 000 Kč. Rozhodující pro něj byla především celková vybavenost bytu, společná zahrada pro bytový dům, ve kterém se byt nachází a klidná lokalita, v rozumné vzdálenosti od centra města.

### 6.3 FINANCOVÁNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI

V této části se zaměřím na porovnání možností financování nemovitosti a na vyhodnocení dvou konkrétních nabídek Stavební spořitelny a České spořitelny, zpracovaných na základě vstupních údajů rodiny Kellnerových, čímž se pokusím vymezit neoptimálnější variantu financování u vybrané nemovitosti.

Pro získání finančních prostředků má náš imaginární klient, resp. manželský pár v podstatě dvě možnosti financování nemovitosti. Jednou z nich je úvěr ze stavebního spoření, druhou možností je hypoteční úvěr. Žádá půjčení 100 % částky z pořizovací ceny nemovitosti, tedy 1 600 000 Kč, s výškou měsíčního splácení v rozmezí kolem 7 000 Kč až 8 500 Kč.

**Úvěr ze stavebního spoření** nemá klient možnost v tomto případě využít. Pro získání stavebního spoření by musel mít naspořenou minimálně 40 % částku z celkové ceny, kterou žádá, což by v tomto případě činilo 640 000 Kč a zároveň splněné bodové

hodnocení za pravidelné spoření na spořicí účet. Další možností by mohlo být využití překlenovacího úvěru, ke kterému není nutná původně naspořená částka, nicméně překlenovací úvěr je poskytován jen do maximální výše 800 000 Kč bez zajištění nemovitosti, požaduje-li klient částku vyšší, jedná se již o hypoteční úvěr a je k němu vázána zástava nemovitosti. Možnou alternativou ovšem zůstává tzv. hypoúvěr, který lze uzavřít buď na základě staré smlouvy o stavebním spoření - při kterém dotyčný klient například nenaspořil dostatečnou částku, eventuálně nesplnil bodové hodnocení pro získání úvěru, nebo na základě smlouvy nové. Fixace úrokové sazby by v tomto případě byla na 6 let při výši 3,3 % p.a.. Klient doposud žádné předchozí stavební spoření neměl, v případě volby tohoto typu financování by tedy uzavíral smlouvu novou.

**Hypoteční úvěr**, který klient žádá na požadovanou cílovou částku 1 600 000 Kč, by mu byl poskytnut při celkové výši roční úrokové sazby 4,89 % (ve výpočtu nebyl uvažován příplatek za pojištění za neschopnost splácet, který činí slevu z úrokové sazby 0,2 % - viz příloha č. 14). Požadavkům zákazníka odpovídá měsíční anuitní splátka 8 344 Kč s celkovou dobou splatnosti 30 let. Úroková sazba by byla fixována po dobu 3 let.

Při stanovení pro klienta nejvýhodnější možnosti financování na základě těchto uvedených finančních produktů jsem provedl výpočet celkového přeplatku, který by klient zaplatil po splacení daného úvěru.

	<b>Hypoúvěr od Buřinky</b>	<b>Hypotéka České spořitelny</b>
výše úvěru	1 600 000 Kč	1 600 000 Kč
splatnost úvěru	28 let	30 let
výše úrokové sazby	3,3 % p.a.	4,89 % p.a.
měsíční splátka	7 304 Kč	8 344 Kč
fixace úrokové sazby	6 let	3 roky
zajištění úvěru	zástavní právo k nemovitosti	zástavní právo k nemovitosti
pojištění schopnosti splácet úvěr	597 Kč	596 Kč
výsledný přeplatek po splacení	<b>2 454 144 Kč</b>	<b>3 003 840 Kč</b>

Tab. 6.2: Výsledná výše přeplatků u finančních úvěrů [zdroj: vlastní]

Na základě těchto uvedených úvěrů má klient možnost docílit požadovaných finančních zdrojů pro nabytí vybrané nemovitosti. Na modelové ukázce je patrný rozdíl ve dvou různých nabídkách finančních úvěrů s podobnou délkou splatnosti úvěru, použijeme-li totožné vstupní údaje klienta. Z uvedené tabulky je patrné, že podstatně výhodnější je pro manželský pár Hypoúvěr od Buřinky, při kterém budou mít délku splácení kratší o dva roky, budou splácet méně a ušetří více než 500 000 Kč. Manželé by přitom přeplatili kolem 850 000 Kč oproti původně zapůjčené částce na financování nemovitosti. Budou tedy volit tento způsob na financování jimi vybrané nemovitosti.

Úrokové sazby jsou v současnosti na historickém minimu a vykazují neustálý pokles. Z tohoto důvodu je pro finanční instituty méně výhodné fixovat poskytované úvěry na delší dobu. Zjednodušeně řečeno lze konstatovat, že čím krátkodobější je fixace, tím vyšší je úroková sazba. Vzhledem ke skutečnosti, že není možné předjímat budoucí situaci na finančním trhu a nelze tak dopředu určit jaký bude pohyb úrokových sazeb (výsledná cena by se výrazně odvíjela na úrokové sazbě po době fixace), jsou uvedené výpočty pouze orientačního charakteru, sloužící ke konkrétnímu podložení jednotlivých možností financování nemovitostí a vycházejí z počátečních úrokových sazeb v těchto nabídkách.

**Nabídka financování Hypoúvěru od Buřinky - viz PŘÍLOHA č. 13**

**Nabídka Hypotéky České spořitelny - viz PŘÍLOHA č. 14**

## ZÁVĚR

Hlavním cílem mé bakalářské práce bylo provedení analýzy realitního trhu v Hradci Králové dle určitých druhů nemovitostí. Provedl jsem rozbor nemovitostí určených k bydlení, konkrétněji rozdělených na trh se stavebními pozemky, trh s byty a trh s rodinnými domy, přičemž jsem zkoumal jejich tržní ceny a provedl grafické znázornění formou grafů. Samotné tržní ceny byly v průběhu jejich mapování přepočteny u každé jednotky na metry čtvereční pro lepší názornost a posouzení jejich diferencí.

Město Hradec Králové je na území České republiky hned po Praze a Brně třetí nejdražší lokalitou z hlediska pořizovacích cen nemovitostí. Na zdejším realitním trhu je nejvyšší poptávka po bytech, a to s dispozičním řešením 1+kk, 1+1 a 2+kk, 2+1, která se výrazně promítá do jejich cen. Na základě zpracovaných analýz bylo zjištěno, že právě tyto bytové jednotky svou cenou mnohdy převyšují byty větších dispozičních celků, což není zcela obvyklý jev. Ostatně právě byty se dvěma místnostmi v cihlové zástavbě vykazovaly při zpracování této tržní analýzy nejvýraznější cenový rozptyl. Stavební pozemky jsou rovněž poměrně poptávaným druhem nemovitosti na realitním trhu v Hradci Králové, nejvyšší průměrnou cenu nalezneme u již zasíťovaných parcel, lukrativní jsou pozemky v městských částech bližších ke středu města. V naprosté většině případů jsou nabízené rodinné domy v této lokalitě po rekonstrukci, novostavby jsou obvyklejší v okrajových částech města.

V poslední části práce byl nastíněn modelový příklad klienta realitní kanceláře, pořizujícího nemovitost. Prostřednictvím, z předchozí části zpracovaných, databází bytů byl pro zákazníka vybrán byt nejvíce odpovídající jeho požadavkům. Volbou konkrétní možnosti financování došlo ke stanovení finančních zdrojů u vybrané nemovitosti, porovnané na základě dvou reálných nabídkových listů - Hypoúvěru Stavební spořitelny a Hypotéky od České spořitelny. Vypočtenými přeplatky u těchto finančních produktů byla posouzena míra výhodnosti při získání finančních prostředků tímto způsobem a zároveň stanovení finančního zdroje při nabytí určité nemovitosti.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ A LITERATURY

### Publikační zdroje

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
  
- [2] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
  
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
  
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
  
- [5] Zákon č. 366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
  
- [6] Zákon č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území
  
- [7] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
  
- [8] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
  
- [9] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře
  
- [10] Ing. Petr Ort, Ph.D., skriptá - *Analýza realitního trhu*, Praha 2008
  
- [11] BRADÁČ, Albert, *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0
  
- [12] BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef; a kolektiv, *Rádce majitele nemovitostí*, 2. aktualizované vydání, Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6
  
- [13] ŠIMKOVÁ, Kamila.; *Možnosti financování vlastnického bydlení*: bakalářská práce, Praha, 2006; 83 stran. Univerzita Karlova v Praze, Fakulta sociálních věd, Institut ekonomických studií. Vedoucí bakalářské práce Ing. Monika Hollmannová.

### **Elektronické zdroje**

[14] Počet obyvatel v obcích České republiky k 1.1.2014 [online]. Praha: Český statistický úřad. Dostupné na <http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/p/130072-14>; datum aktualizace: 8. 05. 2014

[15] Základní informace o městě [online]. Oficiální stránky statutárního města Hradec Králové. Dostupné na <http://www.hradeckralove.org/hradec-kralove/o-meste>; datum aktualizace: 8. 05. 2014

[16] Ceny bytů v krizi [online]. Dostupné na <http://www.hypoindex.cz/ceny-bytu-v-krizi-9-1>; datum aktualizace: 12. 05. 2014

[17] Realitní trh v Česku [online]. Dostupné na <http://www.hypoindex.cz/realitni-trh-v-cesku-krize-se-nekonala/>; datum aktualizace: 16. 05. 2014

[18] Statistika nemovitostí [online]. Dostupné na <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/>; datum aktualizace: 16. 05. 2014

[19] <http://www.sreality.cz/>; datum aktualizace: 20. 05. 2014

[20] <http://reality.idnes.cz/>; datum aktualizace: 21. 05. 2014

[21] <https://www.reality.cz/>; datum aktualizace: 21. 05. 2014

[22] <http://www.reality-hradec-kralove.cz/>; datum aktualizace: 21. 05. 2014

[23] <http://www.zakonyprolidi.cz/>; datum aktualizace: 29. 05. 2014

[24] <http://business.center.cz/>; datum aktualizace: 29. 05. 2014

## SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A ILUSTRACÍ

Tab. 2.1: Systém cen v České republice podle cenového práva .....	17
Tab. 5.1: Přehled městských částí a katastrálních území .....	49
Tab. 5.2: Cenový souhrn stavebních pozemků .....	52
Tab. 5.3: Cenový souhrn bytů s jednou místností .....	55
Tab. 5.4: Cenový souhrn bytů dispozice 2+kk, 2+1 .....	56
Tab. 5.5: Cenový souhrn bytů dispozice 3+kk, 3+1 .....	58
Tab. 5.6: Cenový souhrn bytů dispozice 4+kk, 4+1 .....	60
Tab. 5.7: Cenový souhrn rodinných domů .....	62
Tab. 6.1: Výběr bytů nejvíce odpovídajících požadavkům klienta .....	65
Tab. 6.2: Výsledná výše přeplatků u finančních úvěrů .....	67
Graf. 5.1: Průměrné ceny stavebních pozemků .....	52
Graf. 5.2: Průměrné ceny bytů .....	54
Graf. 5.3: Průměrné ceny bytů s jednou místností v cihlové zástavbě .....	55
Graf. 5.4: Průměrné ceny bytů s jednou místností v panelové zástavbě .....	55
Graf. 5.5: Průměrné ceny bytů dispozice 2+kk, 2+1 v cihlové zástavbě .....	57
Graf. 5.6: Průměrné ceny bytů dispozice 2+kk, 2+1 v panelové zástavbě .....	57
Graf. 5.7: Průměrné ceny bytů dispozice 3+kk, 3+1 v cihlové zástavbě .....	59
Graf. 5.8: Průměrné ceny bytů dispozice 3+kk, 3+1 v panelové zástavbě .....	59
Graf. 5.9: Průměrné ceny bytů dispozice 4+kk, 4+1 v cihlové zástavbě .....	61
Graf. 5.10: Průměrné ceny bytů dispozice 4+kk, 4+1 v panelové zástavbě .....	61
Graf. 5.11: Průměrné ceny rodinných domů .....	63
Graf. 6.1: Porovnání cen u vybraných bytů .....	65
Obr. 2.1: Odhad hodnoty a ceny .....	21
Obr. 5.1: Mapa katastrálních území Hradce Králové .....	46
Obr. 5.2: Geografické členění HK, městské části .....	47



## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

**ČR** Česká republika

**HK** Hradec Králové

**RD** rodinný dům

**DPH** daň z přidané hodnoty

**Kč** Koruna česká

**vyhl.** vyhláška

**ev.** eventuálně, eventuální

**aj.** a jiný, a jiní, a jinak

**např.** například

**tzv.** takzvaný

**podl. plocha** podlahová plocha

**p.a.** per annum (latinsky) - ročně, za rok

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č.1** Celková databáze pozemků
- Příloha č.2** Přehled průměrných cen pozemků v městských částech
- Příloha č.3** Celková databáze bytů - garsoniéra, 1+kk, 1+1
- Příloha č.4** Přehled průměrných cen bytů s jednou místností
- Příloha č.5** Celková databáze bytů - 2+kk, 2+1
- Příloha č.6** Přehled průměrných cen bytů - 2+kk, 2+1
- Příloha č.7** Celková databáze bytů - 3+kk, 3+1
- Příloha č.8** Přehled průměrných cen bytů - 3+kk, 3+1
- Příloha č.9** Celková databáze bytů - 4+kk, 4+1
- Příloha č.10** Přehled průměrných cen bytů - 4+kk, 4+1
- Příloha č.11** Celková databáze rodinných domů
- Příloha č.12** Přehled průměrných cen rodinných domů
- Příloha č.13** Nabídka financování Hypoúvěru od Buřinky
- Příloha č.14** Nabídka Hypotéky České spořitelny